

2. La delimitación de polígonos se ajustará a la definida, en su caso, en estas Normas Subsidiarias, y en su defecto a lo establecido por el artículo 117 de la I.S.

3. Con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, se podrá constituir Asociaciones administrativas de cooperación, ya sea por iniciativa de los mismos, o por acuerdo del Ayuntamiento, y tendrán carácter de entidades urbanísticas colaboradoras según el artículo 24 del R.G.U.

1.4.5.— División poligonal. Unidades de Actuación.

1. Para la ejecución del planeamiento se delimitarán los polígonos o unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo previsto en los artículos 36, 37 y 38 del R.G.U.

2. Lo que dispone el párrafo anterior, no impide que el Ayuntamiento pueda realizar actuaciones aisladas en el suelo urbano, sin la delimitación de un polígono, cuando estas actuaciones estén previstas en estas Normas Subsidiarias, en un Plan Especial, o en un Estudio de Detalle, y cuando no se requiera la distribución de las cargas de la urbanización entre los propietarios del sector.

3. También podrá el Ayuntamiento delimitar un polígono limitado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un sector o de una zona, o de un ámbito territorial determinado, resulten especialmente beneficiados por este sistema general, se impondrán contribuciones especiales.

Se adjunta un listado de las Unidades de Actuación previstas en estas Normas Subsidiarias, con su regulación detallada.

1.4.6.— Contenido de la propiedad en suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos de estos tipos de suelo, estarán obligados a las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de zonas verdes, espacios libres, centros de Enseñanza General Básica y viales, establecidas como mínimas en cada uno de los polígonos o unidades de Actuación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.3.1. de la Ley del Suelo.

b) Costear los costos de urbanización que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 122 de la Ley del Suelo, supondría el importe de las obras previstas en los Planes, las indemnizaciones procedentes para el derribo de construcciones y destrucciones de obras e instalaciones exigidas para la ejecución de los planes. A estos efectos se considerarán gastos de indemnización derivados del derribo de construcciones, los previstos en la Ley de Expropiación Forzosa, y todos aquellos derivados del nuevo alojamiento de los habitantes del sector y de todas las situaciones de transitoriedad que se produzcan.

c) Costear los gastos de los proyectos de urbanización y las reparcelaciones.

d) Edificar los solares dentro de los plazos previstos en las Normas Subsidiarias o en los Planes Especiales.

1.4.7.— Transmisiones del suelo de cesión obligatoria en el sistema de cooperación.

1. Cuando las Normas Subsidiarias o los Planes Especiales se ejecutaran mediante el sistema de cooperación, la transmisión de terrenos de cesión obligatoria gratuita, se producirá con la aprobación del Proyecto de reparcelación.

2. Si la reparcelación fuese innecesaria y si la distribución de los beneficios y de los gastos resultase ya suficientemente equitativa, la transmisión será efectiva desde la publicación del acuerdo en que se declare su innecesidad.

3. El Ayuntamiento procederá a extender actas administrativas en que, con referencia a las Normas Subsidiarias o a los Planes Especiales, y por lo que se refiere al proyecto, se delimitará el suelo cedido.

4. Cuando sobre el suelo de cesión gratuita hubiese edificaciones, instalaciones u ocupaciones, se aplicará lo que se establece en la Ley del suelo y en el R.G.U.

Sección 3ª.— Ejecución de las Zonas aptas para urbanizar.

1.4.8.— Sistemas de actuación.

1. Sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo, para la ejecución de estas Normas Subsidiarias en las áreas aptas para urbanizar, se considera como sistema preferente el de compensación, establecido en los artículos 126 y siguientes de la Ley del Suelo y siguientes del R.G.U.

2. Los propietarios se constituirán en Juntas de compensación, a menos que los terrenos sean de un solo propietario y tendrán carácter de Entidades urbanísticas colaboradoras, según el artículo 24 del R.G.U.

1.4.9.— División poligonal

1. La delimitación del polígono para la ejecución del planeamiento en las áreas para urbanizar se hará en el Plan Parcial y comprenderá como mínimo, una unidad de actuación.

2. El ámbito territorial del Plan Parcial podrá coincidir con un polígono o incluir alguno de ellos.

3. Los polígonos tendrán la superficie necesaria para que puedan hacerse efectivas las cesiones obligatorias y su distribución equitativa entre los propietarios de los polígonos, y, en consecuencia, en la Memoria que acompaña al Plan Parcial, además de justificarse la elección de la división poligonal y lo previsto en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo, se argumentará como se consiguen estas finalidades.

4. A fin de conseguir el cumplimiento de la distribución de cargas y beneficios, objetivo de la división poligonal, los polígonos podrán ser continuos o discontinuos, siempre que incluyan una unidad de actuación.

1.4.10.— Contenido de la propiedad en las áreas aptas para urbanizar.

1. Los propietarios de los terrenos en este tipo de suelo están sujetos a las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de los terrenos que se destinen con carácter permanente, a viales, espacios públicos, zonas deportivas públicas y de esparcimiento y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el sector, de acuerdo con el contenido del artículo 84.2 a) de la Ley del Suelo.

b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, el 10% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada plan parcial. Esta aportación obligatoria se materializará en suelo, que se pondrá a disposición del Ayuntamiento. La transmisión de este suelo se realizará de manera que se establece en estas Normas para las demás cesiones gratuitas según el sistema de actuación escogido.

c) Sufragar los costes de urbanización de la forma prevista en el artículo 122 de la Ley del Suelo.

d) Costear los planes parciales y proyectos de urbanización y reparcelación.

e) Edificar los solares dentro de los plazos previstos en el propio Plan Parcial.

1.4.11.— Transmisión de los suelos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización en el sistema de compensación.

1. La transmisión al Municipio del suelo de cesión gratuita y la obligatoria destinada a sistemas de equipamientos en los límites establecidos en estas Normas, se producirá en el supuesto de sistema de compensación, cuando se apruebe el Proyecto de compensación, de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 179 del R.G.U.

2. La cesión de las obras de urbanización, según establece el artículo 180 del R.G.U., así como de las instalaciones y dotaciones cuya construcción estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables, se efectuará por la Junta de Compensación en favor de Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepción definitiva por la Junta.

3. Las cesiones de obras, instalaciones o dotaciones a que se refiere este artículo, serán formalizadas en Actas que suscribirán el Ayuntamiento y la Junta de Compensación.

1.4.12.— Planes Parciales de iniciativa privada.

1. Los particulares podrán formar planes parciales para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias en las áreas aptas para urbanizar. Será necesario solicitar una autorización previa del Ayuntamiento, razonando la conveniencia de la promoción privada y su coherencia con la marcha global de las N.S.

2. Esta autorización conllevará por parte del Ayuntamiento la obligación de facilitar al promotor los datos y las informaciones necesarias para la formación del Plan Parcial.

3. Recibida la autorización, los particulares formularán avances de Plan que sirvan de orientación para la formación del Plan Parcial.

1.4.13.— Contenido específico de los Planes Parciales de iniciativa privada.

1. Los planes parciales promovidos por personas privadas, contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establezca en estas Normas para los Planes Parciales en general, y además, las que se expresar en el artículo siguiente.

2. Los propietarios de las áreas aptas para urbanizar, objeto de un plan parcial de promoción privada, están obligados, al menos, a las cesiones y cargas de urbanización que se establecen con carácter general para este suelo en el artículo 40 de las Normas Urbanísticas.

1.4.14.— Documentación específica de los Planes Parciales de iniciativa privada.

1. Los Planes Parciales de promoción privada deberán contener, además de los documentos que con carácter general se establecen en el artículo 17 de estas Normas, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios afectados.

c) Estudio sobre la forma de realización de las obras de urbanización.

d) Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización.

e) Compromisos que deberán contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el urbanizador y los futuros propietarios de los solares.

f) Garantías del cumplimiento de los mencionados compromisos.

g) Medios económicos adscritos para garantizar la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

2. Previamente a la aprobación de estos planes, deberá formalizarse el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanización, según el propio Plan Parcial, así como las garantías reales u obligaciones que aseguren el cumplimiento.

1.4.15.— Tramitación de los Planes Parciales de iniciativa privada.

Los planes se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados de acuerdo con lo previsto en el art. 54 del R.G.U., con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos.

1.4.16.— Consecuencias mínimas de la aprobación definitiva.