

NORMAS SUBSIDIARIAS

3.3.1. Ambitos de Actuación:

— Tipos de ámbitos: La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan, en suelo Urbano, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales, de alguno de sus elementos, o de la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo Urbano.

— Requisitos para la delimitación: La delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 117.1 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión, así como en el artículo 31 de la Ley 8/90, que regula la facultad de delimitar unidades discontinuas.

— Formulación: La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación:

El desarrollo de las unidades de gestión se realizará mediante el sistema que la Administración elija en cada caso, entre cualquiera de los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

El sistema de actuación en cada unidad se determinará en el momento de su delimitación o posteriormente mediante acuerdo municipal.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Arts. 36, 37 y 38).

En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión mediante un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos, de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento por los propietarios privados, en los plazos previstos, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en los artículos 40 y 41 de la Ley 8/90.

La distribución del aprovechamiento urbanístico entre los afectados y la Administración se regulará por los artículos 42 y 43 de dicha ley. En cualquier caso el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno, conforme al artículo 16 y disposición transitoria primera de la misma, será el resultado de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento global de la unidad de ejecución (85% del aprovechamiento tipo del sector en Suelo Urbanizable).

3.3.2.1. Sistema de Compensación:

— Definición: El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

Compensación en unidades de ejecución de propietario único: Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de la Unidad de Ejecución o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no existe oposición de ninguno de sus conductores, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas o en los Planes que las desarrollan, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15 % del aprovechamiento que corresponda a la Administración, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por la indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 105 de la Ley del Suelo y el régimen de valoraciones de la Ley 8/90.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación Definitiva.

Compensación en unidades de ejecución de varios propietarios: Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios, en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Arts. 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

Los Estatutos y las Bases de Actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los Arts. 166 y 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución. Disponen para su presentación de tres meses a contar desde la Aprobación Definitiva de las Normas, de los Planes que las desarrollan o de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, según que

el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida representación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses: agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la Aprobación Definitiva del Ayuntamiento.

— Ejecución de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

— Cesión de terrenos y obras de urbanización: El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollan. No obstante se podrán ocupar los terrenos, con el fin de su urbanización, hasta que finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

— Incumplimiento y responsabilidades: El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en su características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.2.2. Sistema de Cooperación:

— Definición: El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

— Cooperación en unidades de ejecución de innecesaria reparcelación: No será necesaria la reparcelación de los siguientes casos:

— Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezcan a un sólo propietario.

— Cuando se trate de la ejecución de las Normas o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

— Cuando el propietario único o en su caso todos los propietarios, renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

— Cuando no concurre ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación, previa declaración de los propietarios de acuerdo entre ellos, cuando así se requiera. Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondientes.

— Cooperación en unidades de ejecución de obligatoria reparcelación: La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

— La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de ordenación urbana.

— La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

— La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la Aprobación Definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras