

2.- Los Planes Especiales, de formularse, deberán ejecutarse por el sistema que en cada uno se determine.

II-2-4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los Planes Parciales y Especiales previstos en este capítulo, requieren para su ejecución la redacción y aprobación previas de los pertinentes proyectos de urbanización.

2.- Los Proyectos de Urbanización pueden referirse a concretas fases previstas en los Planes Especiales o a las etapas en que se divida la ejecución de las obras en los Planes Parciales.

II-2-5.- REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se inicie la tramitación de un Plan Parcial, se podrá actuar en el Sector correspondiente en las mismas condiciones que en el suelo No Urbanizable.

2-2-III.- INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

III-1.- EN EL PLANEAMIENTO

III-1-1.- DISPOSICION GENERAL

Toda persona física o jurídica puede formular cualquiera de los planes de desarrollo de estas Normas Urbanísticas previstos en el capítulo anterior, en los términos del Art. 52 de la Ley del Suelo.

III-1-2.- CONTENIDO DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

Los Planes de iniciativa privada, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite, han de contener los datos y documentos establecidos en el Art. 53.2 de la Ley del Suelo (Arts. 46 y 64 R.P).

2.- El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se alude en el número anterior es el siguiente:

a) La memoria Justificativa, al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización ha de abordar las siguientes cuestiones:

- Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.

- Estudio de las características físicas, climáticas, paisajísticas y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

- Estudio de la urbanización en la estructura urbana establecida por estas Normas Subsidiarias y por los Planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquella en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización puede ser cualquiera, siempre que dicha ejecución se asuma -en cuanto a su financiación íntegramente por el promotor

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar -si es que hay lugar a ello- al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma obre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización

e) Los compromisos a que alude el apartado d) del Art. 53.2 de la L S (Art. 46.b. R.P) han de tener naturaleza normativa y por tanto, insertarse en las normas urbanísticas del Plan de que se trate, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente, tanto del promotor como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos -sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 46.b) R.P- han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

- Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal, que integren el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento en aparcamientos y zonas libres, con determinación de las condiciones de su cesión al Municipio.

- Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión, bien al Ayuntamiento, bien a las Asociaciones de Propietarios que al efecto establezca.

- Determinación del modo de resolución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

- Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y retranqueos a linderos.

- Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirentes de las parcelas, de la obligatoriedad de la constitución de una Asociación a tal fin, con responsabilidad directa frente a la

Administración Urbanística.

f) Garantía mínima a exigir, que consista en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización

g) Medios económicos con que cuenta el promotor que deben detallarse acreditando su realidad.

III-2.- EN LA EJECUCION DEL PLANTEAMIENTO

III-2-1.- DISPOSICION GENERAL

La intervención de los particulares en la ejecución del Planteamiento, además de la redacción de proyectos de urbanización, ha de atenderse -según el sistema de actuación- a las reglas que se contienen en los artículos siguientes.

III-2-2.- SISTEMA DE COMPENSACION

1.- El sistema de compensación exige siempre la constitución de Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos objeto de la actuación pertenecieran a un solo titular.

2.- Actuación en Junta de Compensación. Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse a las bases y Estatutos de la Junta, por lo que la aprobación de tales documentos es requisito previo para la iniciación de aquellas.

Para la aprobación de los Estatutos por la Administración actuante, basta que el correspondiente proyecto sea presentado por los propietarios que representen el 60% de la superficie total del polígono o unidad de actuación. Los restantes propietarios pueden incorporarse a la Junta de Compensación en los términos del Art. 127.1 de la L.S.

Los Estatutos y Bases de Actuación deben comprender los extremos recogidos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Actuación por el único titular de los terrenos. Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación ante la Administración actuante de Proyectos de Compensación, y la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el Art. 126.1 de la L.S.

III-2-3.- SISTEMA DE COOPERACION

1.- En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación, la cesión del suelo de sección obligatoria se verifica conforme a lo dispuesto en Art. 100.1 de la L.S. en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su documentación e inscripción registral se instrumenta de acuerdo con lo previsto en el Art. 100 de la L.S

En otro caso, la cesión ha de verificarse -con constancia documental- antes del comienzo de las obras.

2.- Las asociaciones administrativas previstas en el Art. 131.3 de la L.S tienen la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acordará por el Ayuntamiento a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de los terrenos incluidos en los correspondientes polígonos o unidades de actuación. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impone a los propietarios y deviene obligatoria para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones reside en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el Art. 132 de la L.S., de modo que la Administración se limita -en tales supuestos- a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando procedan, correspondiendo a estas asociaciones:

a) La distribución del montante total de las cargas de urbanización entre los propietarios en proporción al valor de las fincas de que sean titulares o que les sean adjudicadas en la reparcelación, y la verificación del pago a la Administración actuante.

b) La distribución del montante de las cantidades a cuenta que fueran exigidas por la Administración en la misma forma establecida en el apartado anterior y la verificación del pago a dicha Administración.

c) La negociación y la suscripción con la Administración, en nombre y representación de los propietarios, de convenios para el aplazamiento de los pagos por gastos de urbanización.

La constitución de las asociaciones administrativas ha de ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y demás normas de aplicación.

III-2-4.- SISTEMA DE EXPROPIACION POR CONCESION ADMINISTRATIVA

1.- Puede ser objeto de concesión administrativa la ejecución mediante el sistema de expropiación de toda clase de planes.

2.- La concesión se otorga por concurso, tramitado disposiciones de la legislación de régimen local y Reglamento de Gestión Urbanística, cuya adjudicación confiere al concesionario automáticamente la condición de beneficiario de las expropiaciones previstas en los Arts. 2.2 de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.1 de su Reglamento.