

en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases para su aprobación en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 157.2 de la Ley del Suelo.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 167 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación, o en su caso el propietario único, formulará el correspondiente Proyecto de Compensación con sujeción a las Bases de Actuación con las determinaciones contenidas en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.2.9. 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 desarrollen. 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 aquéllos.

Art. 2.2.10. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros

La Junta de Compensación será directamente responsable de la urbanización completa de la unidad de ejecución, y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiera establecido.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas, habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación.

Art. 2.2.11. Procedimiento abreviado

Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, y, en su caso, Proyecto de Urbanización. Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por el Ayuntamiento, deberá procederse a la constitución de la Junta en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo.

SECCION CUARTA. SISTEMA DE COOPERACION

Art. 2.2.12. El sistema de cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo y el Ayuntamiento o Administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas o en los supuestos contenidos en el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos anteriores y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

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

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

— La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, y en todo caso, se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesidad de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

Art. 2.2.13. Reparcelación.

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios

y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas, el aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Art. 2.2.14. Procedimiento para la reparcelación

El expediente de reparcelación se iniciará con la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en el caso de que se tramite conjunta y simultáneamente con la propia delimitación.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará 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.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los dos tercios de los propietarios interesados que representen al menos el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un proyecto de reparcelación que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo no superior a dos meses para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos, o antes si los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo 166 de la Ley del Suelo.

Art. 2.2.15. Procedimientos abreviados

Pueden adoptarse también los procedimientos abreviados regulados en el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión.

1. Reparcelación voluntaria: cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva. (Art. 115 R.G.)

2. Reparcelación simplemente económica: cuando más del 50% de la superficie edificable de la unidad de ejecución se haya edificado conforme a las Normas o Plan que las desarrollen, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes. (Art. 116 R.G.)

3. Normalización de fincas: cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte. (Arts. 117 a 121 R.G.)

Art. 2.2.16. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

1. Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento. La cesión se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesidad de la reparcelación o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación correspondiente, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

2. Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

3. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema.

La adjudicación de terrenos a que de lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

SECCION QUINTA. SISTEMA DE EXPROPIACION

Art. 2.2.17. El sistema de expropiación

La expropiación se aplicará para el cumplimiento de algunas de las siguientes finalidades:

1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a cabo actuaciones asistemáticas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. En este caso, se seguirá el procedimiento determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

3. Por incumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

4. Para la constitución o aplicación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.