

Compensación en polígonos o 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 del polígono o Unidad de Ejecución.

En el Suelo Apto para Urbanizar podrán formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o polígono, estén calificados como Sistemas Generales afectos a ellos.

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 desarrollen 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 Ejecución, 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 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 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 Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus 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 del Polígono o 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 el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

— Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de Innecesaria reparcelación: No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

— Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o 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 los propietarios.

— Cuando en suelo urbanizable 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 concorra 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 Polígonos o 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, cuando se trate de suelo apto para urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la Aprobación Definitiva de la delimitación del Polígono o 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 del Polígono o 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 del Polígono o 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 de nueva planta o de reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y 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 Art. 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.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título:

— 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, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

— Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un Polígono o Unidad de Ejecución se haya edificado conforme a las Normas o a un 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, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

— 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.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de Aprobación Definitiva de la reparcelación que corresponda (Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas) producirá los siguientes efectos:

— Cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

— Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

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

— Ejecución de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

— Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

— Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de la 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.

Transcurrido dicho plazo la Administración podrá proceder a la exacción