Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO
SUJETOS Y MODALIDADES DE GESTION

SECCION PRIMERA
Principios generales

Artículo 1

1 La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a las Entidades locales, a las Entidades urbanísticas especiales y a los particulares.

2 Las Administraciones urbanísticas suscitarán, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirán cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la ley establece.

Artículo 2

1 La ejecución de los Planes de ordenación por el Estado se realizará a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de sus Centros directivos, Organismos autónomos y Empresas públicas a las que se confíe tal misión.

2 Tanto estas actuaciones de ejecución como las que lleven a cabo otros Departamentos ministeriales, Organismos autónomos o Empresas públicas adscritas a los mismos se realizarán de conformidad con las previsiones y en el tiempo señalado en el planeamiento correspondiente.

Artículo 3

1 Corresponde específicamente a la Administración del Estado la gestión del planeamiento de nivel nacional y de los Planes directores territoriales de coordinación, sin perjuicio de que transfiera sus competencias a otras Entidades territoriales mediante descentralización, desconcentración u otras modalidades de encomienda de funciones reconocidas por el derecho aplicable.

2 (derogado).

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 4

1 Para la ejecución de los Planes, la Administración del Estado podrá constituir Entidades urbanísticas especiales o crear órganos específicos, cumpliendo en cada caso los requisitos previstos por la legalidad en vigor.

2 Podrá, igualmente, a los fines de cooperar en la ejecución a cargo de las Entidades locales, constituir con ellas Consorcios o Sociedades.

Artículo 5
Corresponde a las Entidades locales, individualmente o asociadas entre sí, la ejecución de los Planes municipales e intermunicipales y la realización, a título de competencia propia o por encomienda del Estado, de obras y servicios previstos en el planeamiento de carácter superior.

Artículo 6

1 Las Diputaciones Provinciales y los Cabildos Insulares podrán participar en la elaboración de los Planes directores territoriales de coordinación y en la ejecución de obras y servicios previstos en ellos, cuando el ámbito territorial de los mismos afecte a la totalidad o parte del respectivo territorio provincial o insular.

2 En el desarrollo de las competencias urbanísticas municipales, corresponde a las Diputaciones Provinciales proporcionar ayuda técnica y financiera a los Municipios, mediante su actividad de cooperación.

Apartado 2º, inciso final "Podrán también subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales en los supuestos y con el procedimiento establecidos en la Ley del Suelo." derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 7

1 Los Ayuntamientos podrán asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades, o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

2 Podrán igualmente mancomunarse con otros Municipios, y el Estado podrá disponer la agrupación obligatoria de los mismos en los casos determinados en la LRL.

3 Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, podrán constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Artículo 8

1 Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanísticas colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste.

2 Las Entidades urbanísticas colaboradoras podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

3 La Administración del Estado fomentará la iniciativa privada en la ejecución de los planes y la participación ciudadana en todas las fases de la gestión de urbanismo.

SECCION SEGUNDA
Mancomunidades y agrupaciones urbanísticas

Artículo 9

1 Las Diputaciones Provinciales podrán participar en Mancomunidades constituidas por Ayuntamientos de su provincia para cooperar en el desarrollo de las competencias urbanísticas municipal y provincial sobre áreas determinadas sometidas a elaboración o ejecución del planeamiento.

2 Las Diputaciones Provinciales impulsarán la constitución, por los órganos y mediante el procedimiento correspondiente de Mancomunidades o, en su caso, de Agrupaciones forzosas de Municipios.

Artículo 10

1 Las Mancomunidades y Agrupaciones urbanísticas pueden tener por objeto:

a) Alguno o algunos de los fines previstos en el art. 21,2 del presente reglamento.

b) Elaboración y ejecución del planeamiento de carácter intermunicipal.

c) La ejecución o conservación de obras urbanísticas y el desarrollo de servicios complementarios en áreas o polígonos pertenecientes a más de un término municipal, cuando se constituyan nuevos
núcleos urbanos.

2 Los Municipios integrados pueden, previo acuerdo favorable del órgano de gobierno de la Mancomunidad, transferir a la misma la titularidad o el mero ejercicio de competencias urbanísticas o relativas a actividades de carácter complementario.

3 (derogado).

Número 3 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 11

1 Las Mancomunidades o Agrupaciones urbanísticas podrán acordar, previos los trámites establecidos en su ordenamiento peculiar, la imposición de tasas y contribuciones especiales previstas en la legislación local, cuando establezcan servicios o realicen obras que legitimen dicha imposición.

2 Los Municipios integrados podrán delegar en la Mancomunidad o Agrupación, una vez acordada por aquéllos, la imposición de tributos de naturaleza urbanística, la liquidación y recaudación de los mismos.

3 Además de lo dispuesto en la legislación local, los gastos de la gestión urbanística de la Mancomunidad o Agrupación podrán cubrirse con:

a) La participación en tributos municipales que tengan relación con las competencias de los Ayuntamientos integrados que hayan sido asumidas por la Mancomunidad o Agrupación.

b) Las subvenciones que, a título de cooperación a los servicios municipales, acuerde la Diputación
Provincial correspondiente.

c) (derogada).

Apartado 3 c) derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

SECCION TERCERA
Consorcios urbanísticos

Artículo 12

1 Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2 A los Consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación.

3 Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior, como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio, requerirán:

a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de
Los sujetos consorciados.

b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Artículo 13

Los Consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.

b) Abordar la formación y ejecución de Planes parciales o especiales y programas de actuación urbanística.

c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o de polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.

d) Realizar obras de infraestructura urbanística.

e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.

f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las

g) competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Artículo 14

1 Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

2 Los entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.

3 En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

4 Los entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

5 Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

SECCION CUARTA
Gerencias urbanísticas

Artículo 15

1 Podrán constituir Gerencias de urbanismo las Administraciones Central, Local e Institucional, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado.

2 El régimen de Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del ente público que la constituya.

3 La Gerencia urbanística podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una Entidad con personalidad y patrimonio propio.

4 En la creación de Gerencias se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación peculiar de la Entidad o Entidades que acuerden su constitución.

Artículo 16

1 Las Gerencias constituidas por la Administración estatal o institucional tendrán por objeto la realización de actividades generales o específicas en todo el territorio nacional o en áreas territoriales determinadas.

2 Las Gerencias podrán tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al finalizar los trabajos que les hubieren sido encomendados.

3 Las Gerencias urbanísticas de la Administración estatal o institucional podrán asumir, especialmente, las funciones de dirección y ejecución de las obras de acondicionamiento y conservación de las áreas o polígonos residenciales, industriales o de servicios previstos en los planes de ordenación correspondientes.

4 Cualquiera que fuese la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión que se les encomiende.

Artículo 17

1 La Administración del Estado podrá constituir y dotar Gerencias de urbanismo de ámbito comarcal, con la función de prestar asistencia técnica permanente a los Municipios comprendidos en el área, en el desarrollo de sus competencias urbanísticas.

2 La constitución y sostenimiento de las Gerencias a que se refiere este artículo podrá realizarse en común por la Administración del Estado y la Diputación Provincial correspondiente, previo el oportuno convenio. Las Gerencias así constituidas se encuadrarán en la organización estatal o provincial, en atención al carácter predominante de los fondos de sostenimiento.

Artículo 18

1 (derogado).

2 (derogado).

3 En la Gerencia se integrarán, además, de acuerdo con las posibilidades financieras de la Entidad creadora y, en su caso, de los auxilios económicos con que cuente, los efectivos personales, de carácter pluridisciplinar y especializado, que requiera la función ejecutiva y la de asesoramiento y apoyo a la actuación del Gerente.

Números 1 y 2 derogados por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 19

Los Municipios podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas todas o alguna de las facultades siguientes:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico, cuya decisión corresponda, en último término, al
Ayuntamiento, tales como:

- Elaborar proyectos de Planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización.

- Ejecutar planes y programas.

- Redactar, tramitar y ejecutar proyectos de expropiación forzosa.

-Preparar y proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de
documentos y proyectos de índole urbanística que deba redactar el Ayuntamiento.

b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Concesión de licencias urbanísticas.

- Expedición de cédulas urbanísticas.

- Ejercicio de la inspección urbanística.

c) La gestión del Patrimonio municipal del suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar,
administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir titularidades fiduciarias de
disposición, correspondiendo las dominicales al Municipio.

Artículo 20

1 Las Gerencias urbanísticas podrán también ser instituidas mediante el acuerdo en común de varios Municipios, por sí solos o, además, con la Diputación Provincial correspondiente, para fines de carácter temporal o permanente.

2 Podrán también crear Gerencias urbanísticas las Entidades municipales de carácter comarcal o metropolitano y las Mancomunidades provinciales, constituidas con sujeción a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3 En uno y otro caso será de aplicación lo dispuesto en los dos artículos precedentes de este reglamento.

SECCION QUINTA
Personificación de forma societaria

Artículo 21

1 Las Administraciones urbanísticas podrán crear, conjunta o separadamente, sociedades anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas. El acuerdo de creación, así como, en su caso, el de participación en la Sociedad ya creada, se regirá por la legislación que a cada Entidad le sea aplicable.

2 Podrá, especialmente, encomendarse a las Sociedades constituidas por las Administraciones urbanísticas:

a) La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un área o polígono determinados de actuación urbanística.

b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para la
elaboración y ejecución del planeamiento urbanístico.

3 (derogado).

Apartado 3 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 22

1 Podrán también participar las Administraciones urbanísticas en cualesquiera otras Sociedades constituidas, con limitación de responsabilidad por particulares para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.

2 En los supuestos a que este artículo se refiere, la participación administrativa podrá no ser mayoritaria. Si recibiesen especiales atribuciones por parte de la Administración competente, la Sociedad podrá quedar sometida al vínculo específico de control o sujeción que se determine, con la finalidad de adecuar tales atribuciones a los fines de interés público.

Artículo 23

La Administración competente podrá entregar a las Sociedades urbanizadoras las concesiones de servicio convenientes, a fin de que con su explotación obtengan la retribución de la obra urbanizadora.

SECCION SEXTA
Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 24

1 Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2 Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación.

b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación.

3 Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los caps. II y III del tít. V de este reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el cap. IV del tít. II para la conservación de las obras de urbanización.

Artículo 25

1 La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2 Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3 Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Artículo 26

1 Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante.

2 La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro.

Artículo 27

1 La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

2 El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.

3 Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.

4 La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.

Artículo 28

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 29

Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

Artículo 30

1 La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

2 No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

CAPITULO II
REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION

SECCION PRIMERA
Función legitimadora del planeamiento

Artículo 31

1 Para la ejecución de los Planes generales en suelo urbano será suficiente que éstos contengan los requisitos señalados en el art. 12,.2 1º Ley del Suelo.

2 Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente.

3 En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y de los correspondientes Planes parciales para su ejecución.

4 La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

Artículo 32

1 Para la ejecución de las determinaciones de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento en suelo urbano, será suficiente que dichas normas contengan las precisiones establecidas en el art. 92 Rgto. de Planeamiento.

2 En las áreas declaradas aptas para la urbanización en las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de carácter municipal se actuará mediante los Planes parciales correspondientes.

Artículo 33

1 La ejecución de las obras de infraestructura previstas, en su caso, en los Planes directores territoriales de coordinación podrá llevarse directamente a cabo mediante la aprobación de Planes especiales.

2 Podrán aprobarse también Planes especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano en los Municipios que tengan aprobado Plan general o normas complementarias o subsidiarias de planeamiento de carácter municipal.

Artículo 34

En los Municipios que carezcan de Plan y de normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, la edificación en suelo urbano y, en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo se acomodarán a la legislación de régimen local y a las Ordenanzas de construcción debidamente aprobadas, una vez efectuada la delimitación de dicha clase de suelo por el procedimiento establecido en el art. 81,2 Ley del Suelo. En todo caso se tendrá en cuenta lo establecido en los arts. 73 y 74 de dicha ley.

SECCION SEGUNDA
Orden de prioridades

Artículo 35

1 La ejecución de los Planes se llevará a cabo de acuerdo con los programas contenidos en ellos.

2 Dentro de cada Plan se seguirá el orden de prioridades de unos polígonos respecto otros a que aquél establezca, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos en el Plan, aunque excedan de los necesarios para el servicio del polígono en el que se actúe.

3 En la ejecución de los Planes especiales se seguirá el orden de prioridad que en cada uno de ellos se establezca en función de los objetivos que pretenda conseguir.

SECCION TERCERA
Delimitación de polígonos y unidades de actuación

Artículo 36

1 La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2 En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del art. 117,2 Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

3 (derogado).

Número 3 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 37 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 38

1 La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el Boletín Oficial de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.

d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia.

2 Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

3 (derogado).

4 Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución.

Número 3 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

TITULO II
DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO PRIMERO
EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 39

1 En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2 (derogado).

-. Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero -. La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 40

1 Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a)Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2 El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3 El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1 b) de este artículo.

Artículo 41

1 En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b)Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c)Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2 No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3 Serán de aplicación las previsiones establecidas en el núm. 3 artículo anterior.

Artículo 42

1 En el suelo urbanizable programado, en tanto no se aprueben Planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el art. 58,2 Ley del Suelo.

2 Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo anterior y con los efectos expresados en el mismo.

Artículo 43

En terrenos incluidos en un Programa de Actuación Urbanística, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial serán de aplicación las previsiones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 44

1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

1ª) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General.

2ª) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en este artículo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

3ª) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4ª) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

2. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en la limitación segunda del número anterior se desarrollará del modo siguiente:

1º) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica
que lo solicite.

b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de
situación.

c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la
misma.

d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

2º) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o municipios de más de 50.000 habitantes, o a la Comisión Provincial de Urbanismo respectiva, en los demás casos.

3º) El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo, según proceda, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

4º) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios del Plan General o Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo 45

1 Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo urbanizable no programado.

2 Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen al valor específico que se quiera proteger.

CAPITULO II
CESIONES OBLIGADAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Artículo 46

1 Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y decada uno de los Planes que lo desarrollen.

2 Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y

consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.

3 En suelo urbanizable programado, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad urbanística actuante, y serán las siguientes:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades establecidos en el Plan General, tengan atribuido un aprovechamiento medio superior al establecido en el propio Plan para todo el suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos. Esta cesión sólo procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso la cesión en favor de la Administración actuante se limitará a los terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones.

c) (derogada).

4 (derogado).

Letra c) apartado 3 y apartado 4 derogados por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 47

1 La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

2 El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.

3 En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 48 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 49 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 50 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 51 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 52

1 El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales de la ordenación urbanística comprendidos en un Plan parcial o especial sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o

compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales. El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas deberá hacerse efectivo en un solo polígono, y si no fuera posible, en el menor número de éstos.

2 En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente. Además, los propietarios del suelo que acrediten la existencia de una explotación rústica efectiva tendrán derecho a percibir un interés anual del 6 por 100 del valor inicial de los terrenos y bienes ocupados desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación del polígono donde hayan de hacer efectivos sus derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado.

Artículo 53

1 En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Determinación de la Administración actuante.

c) Plan parcial o especial cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de su
aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial.

d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.

e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre,
apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuere conocida si se
tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.

f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.

g) Aprovechamiento por aplicación a la superficie ocupada del 90 por 100 del aprovechamiento
medio del suelo urbanizable programado.

h) Polígono en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos
ocupados.

i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía
de las mismas y referencia a los datos registrales.

j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.

2 La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.

3 El duplicado del acta será enviado por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 54

1. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación del acta a que se refiere el artículo anterior, en la que constarán las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada parcela ocupada y el polígono en que hayan de hacer efectivos sus derechos. Dicha certificación será entregada al propietario del terreno ocupado, si fuere conocido y compareciere al acto de la ocupación. Si no compareciere el propietario, fuere desconocido o se planteare litigio sobre la propiedad de las fincas o derechos, el órgano actuante, al ocupar los terrenos, expedirá en todo caso las certificaciones con referencia a las fincas ocupadas y las entregará a los titulares cuando comparecieren y acreditaren su derecho.

1 Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular o titulares de las cargas presentaren acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la finca gravada. En este supuesto, el órgano actuante entregará a cada uno de los interesados una certificación declarativa de la proporción de aprovechamiento que, con arreglo a lo convenido, le corresponda en relación con el de la totalidad de la finca, teniendo todos ellos la consideración de copropietarios a todos los efectos y pudiendo, en consecuencia, formar parte de las Juntas de Compensación en la forma prevista en el art. 166 e) de este reglamento. Si en el momento de la ocupación los interesados no presentaren convenio de reparto de las unidades de aprovechamiento, el órgano actuante podrá suspender la ocupación de la finca gravada concediéndoles un plazo no superior a un mes para que lo obtenga. Si tampoco en este plazo presentaren convenio o si por razones de urgencia el plazo no puede ser concedido, el órgano actuante ocupará la finca gravada, expidiendo una certificación declarativa del aprovechamiento que corresponda a la finca, en la que también se hará constar la existencia de la carga o derecho no liberados y su titular. De la citada certificación se entregará un ejemplar a cada interesado. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la LEF, y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración, reduciendo en lo que sea necesario el aprovechamiento atribuido al propietario.

2 Una vez obtenida la certificación y en base a ella, el titular del dominio o de un derecho o carga real transformado podrá otorgar escritura de declaración o especificación de las unidades de aprovechamiento derivadas de su derecho, en la que se describirá la finca o derecho de que proceden y el polígono donde hayan de hacerse efectivas, haciendo constar las cargas que, en su caso, subsistan. La citada escritura será inscribible en el Registro de la Propiedad en el mismo folio de la finca ocupada, y si declarase sólo parte de las unidades de aprovechamiento correspondientes a la misma, se inscribirá como cuota pro indiviso del dominio. Si la ocupación no hubiese afectado a la totalidad de la finca, se segregará previamente la parte ocupada.

3 Las transmisiones posteriores de todas o parte de las unidades de aprovechamiento se efectuarán conforme a lo establecido para la transmisión de bienes inmuebles, haciendo constar en el título las circunstancias reseñadas en el párrafo anterior, y se inscribirán en el mismo folio registral de la finca ocupada, que no se cancelará hasta que se inscriba el acuerdo de reparcelación o compensación del polígono en que los titulares de las citadas unidades de aprovechamiento hayan de hacer efectivos sus derechos, conforme a lo previsto en el art. 114 de este reglamento.

4 Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas ni transformadas en unidades de aprovechamiento conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente sobre la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de compensación o reparcelación, se adjudique al titular o titulares de las unidades de aprovechamiento derivadas de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real, siendo aplicables las disposiciones que este reglamento contiene para las cargas sobre fincas incluidas en el polígono. Si las unidades de aprovechamiento gravadas se hubieren enajenado parcialmente, el titular de la carga podrá repetir íntegramente su contenido contra cualquiera de los grupos de unidades de aprovechamiento que pertenezcan a distinto titular o contra todas ellas a la vez, conforme al sistema de los arts. 123 LH y 221 de su reglamento. Si la carga fuere declarada incompatible con el Planeamiento, se estará a lo previsto en el art. 101,3 Ley del Suelo y concordantes de este reglamento.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 55

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Administración podrá también adquirir los terrenos destinados a los sistemas generales mediante la aplicación del instituto expropiatorio.

Artículo 56 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 57 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

CAPITULO III
COSTES DE LA URBANIZACION

Artículo 58

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el art. 53 de este reglamento.

Artículo 59

1 El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de
calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias,
distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2 Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Artículo 60

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el art. 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Artículo 61

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

Artículo 62

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

Artículo 63

Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de actuación urbanística, además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado a través de esos sistemas generales con la estructura del Municipio en que se desarrolle el programa.

Artículo 64

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia o, en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 65

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este reglamento dará lugar:

a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio; o

b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas,
siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

Artículo 66

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar según las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento deberán abonar los costes de urbanización señalados en los arts. 59 a 61 de este reglamento y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoya cada actuación individualizada, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada plan parcial.

CAPITULO IV
CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Artículo 67

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

Artículo 68

1 No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

2 En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

Artículo 69

1 La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

2 Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Artículo 70

1 Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

2 El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

TITULO III
REPARCELACION

CAPITULO PRIMERO
NORMAS GENERALES

Artículo 71

1 Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

2 Cuando en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, un polígono tuviera un aprovechamiento superior al que le correspondiere en razón del medio fijado para ese tipo de suelo, también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.

3 Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

4 La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Artículo 72

1 La reparcelación tiene por objeto:

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

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

c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.

d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.

2 Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurran las otras.

3 La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

Artículo 73

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.

b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación o de expropiación.

c) Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente de este
Reglamento.

d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.

e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y, tratándose de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

Artículo 74 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

CAPITULO II
REQUISITOS

SECCION PRIMERA
Competencia, legitimación y capacidad

Artículo 75

1 La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos y, en su caso, a los órganos o entidades administrativas que tengan expresamente atribuida competencia para la ejecución de Planes con arreglo a sus disposiciones específicas o en el ejercicio de sus facultades de subrogación que procedan según la ley.

2 (derogado).

Apartado 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 76

1 Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 71 de este reglamento, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por
sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate.

b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

2 A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados.

3 Las disposiciones de este reglamento se aplicarán, no obstante los defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohiban las transmisiones de las fincas en situación normal.

SECCION SEGUNDA
Unidad reparcelable

Artículo 77

1 La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan de cuya ejecución se trate o delimitado por el procedimiento del art. 38 de este reglamento.

2 La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el párrafo anterior.

3 Los recursos que se interpongan contra dichos acuerdos no suspenderán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificare el polígono o unidad de actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

Artículo 78

1 No obstante lo establecido en el artículo anterior, a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del proyecto de reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies exteriores al polígono o unidad de actuación, mediante un nuevo trámite de información pública del proyecto rectificado durante quince días.

2 La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del polígono o unidad de actuación sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

3 En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

Artículo 79

En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, delimitado a efectos de ejecución del Plan, sin perjuicio de cuanto se dispone en el art. 99,3 Ley del Suelo, respecto a la adjudicación de determinadas fincas, y en el 125,2 de la propia Ley del Suelo, respecto a la indemnización sustitutiva de la reparcelación material de los terrenos.

SECCION TERCERA
Requisitos formales

Artículo 80

1 La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.

2 El plan que se ejecute puede ser:

a) El plan general de ordenación, completado en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.

b) Un plan especial, si para su ejecución fuere procedente la reparcelación.

c) Un plan parcial en los demás casos.

Artículo 81

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

Artículo 82

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o
destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos:

f.1 Plano de situación y relación con la ciudad.

f.2 Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable,
linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

f.3 Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el
correspondiente plano del plan que se ejecute.

f.4 Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

f.5 Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f.6 Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5).

2 (derogado).

3 La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 83

La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y
gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 84

1 Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

2 La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

CAPITULO III
CONTENIDO

SECCION PRIMERA
Definición de derechos

Artículo 85

1 Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, aquellos propietarios a que hace referencia el núm. 2 art. 71 de este reglamento tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

2 Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

3 Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de las citadas deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente de la reparcelación.

Artículo 86

1 El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable.

2 (derogado).

3 La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

SECCION SEGUNDA
Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes

Artículo 87

Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

Artículo 88

1 La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

2 (derogado).

3 (derogado).

4 (derogado).

5 (derogado).

Números 2, 3, 4 y 5 derogados por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 89

1 Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

2 Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

Artículo 90

Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.

f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda de más del 15 por 100 del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

Artículo 91

En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

Artículo 92

1 No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurran los dos siguientes requisitos:

a) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 por 100 de este último.

b) Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

2 Tanto en este supuesto como en el del art. 90 de este reglamento, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

Artículo 93

1 No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2 La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 por 100 de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.

3 Si se diera el caso de que el plan no determine la parcela mínima edificable ni pueda deducirse de su contexto, el propio proyecto de reparcelación la establecerá razonadamente.

4 Cuando, tratándose de edificación abierta, el plan no contenga reglas de ubicación de los volúmenes, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

Artículo 94

1 Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

2 Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3 (derogado).

4 (derogado).

Números 3 y 4 derogados por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 95

1 Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2 Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Artículo 96

1 Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los arts. 89 y 90 de este reglamento, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

2 Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

3 La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de delimitar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

Artículo 97

Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación.

SECCION TERCERA

Indemnizaciones y cuenta de liquidación

Artículo 98

1 Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2 Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3 La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4 Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

Artículo 99

Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

Artículo 100

1 En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose el precio medio de los solares resultantes.

2 Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el art. 99,3 Ley del Suelo y arts. 89 y 90 de este reglamento.

3 El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

4 Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

5 Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

CAPITULO IV
PROCEDIMIENTO GENERAL

SECCION PRIMERA
Iniciación

Artículo 101

1 El expediente de reparcelación se iniciará:

a) Por ministerio de la ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad deactuación.

b) (derogada).

2 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 actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.
3 La iniciación del expediente de reparcelación se publicará en el Boletín Oficial de la provincia, en un periódico al menos de los de mayor circulación de la provincia y se notificará individualmente a los propietarios incluidos en el polígono y a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el polígono de que se trate.

Letra b) apartado 1 derogada por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 102

1 Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la Administración actuante deberá recabar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

2 El Registrador, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación.

3 La nota marginal expresada en el apartado anterior solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 103

1 Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2 La omisión, error o falsedad de estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3 En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.

4 Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del

expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por vía de apremio en caso de impago.

5 No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

Artículo 104

1 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 del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2 Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o 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.

3 Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señalan los arts. 27,4 Ley del Suelo y 121 Reglamento de Planeamiento.

Artículo 105 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

SECCION SEGUNDA
Sustanciación y resolución

Artículo 106

1. Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados y el 80 por 100 de la superficie reparcelable podrán formular un proyecto de reparcelación, que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, siempre que esté ajustado a la ley y al planeamiento y contenga, cuando menos, con la debida precisión, los criterios de definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.
Para el cómputo de dichas mayorías se tendrá en cuenta a los propietarios de suelo exterior al polígono, ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en la reparcelación del polígono, y las superficies ocupadas a tales propietarios.

2. Si el proyecto presentado estuviese incompleto, con arreglo a lo dispuesto en el art. 82 de este reglamento, antes de proceder a su aprobación inicial, la Administración actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Artículo 107

1 Si transcurriese este plazo de tres meses previsto en el artículo anterior o si antes de transcurrir ese plazo los interesados manifestasen 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, la Administración actuante acordará, sin dilación, que el proyecto se redacte de oficio, dentro de un plazo no superior a seis meses.

2 La redacción del proyecto podrá realizarse:

a) Por los propios servicios del Ayuntamiento o Administración actuante.

b) Por un Técnico titulado superior o Empresa especializada, mediante cualquiera de las formas de contratación admitidas por la legislación vigente. En tales casos el proyecto deberá ser refrendado antes de su aprobación inicial, por el correspondiente servicio del Ayuntamiento o Administración actuante.

3 En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado sin que concurran las condiciones establecidas en el artículo anterior merezca la conformidad del Ayuntamiento o Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

Artículo 108

1 Aprobado inicialmente un proyecto de reparcelación, se abrirá un plazo de un mes para la información pública y audiencia de los interesados con citación personal. Este trámite se deberá anunciar en el Boletín Oficial de la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia con difusión corriente en la localidad.

2 (derogado).

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 109

1 Concluido el anterior trámite, los servicios competentes del Ayuntamiento o Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

2 Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo de quince días.

3 Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

Artículo 110

1 Concluido el trámite de informe y, en su caso, el de alegación contradictoria, previstos en el artículo anterior, se aprobará definitivamente el proyecto de reparcelación.

2 La aprobación podrá producirse:

a) Pura y simplemente.

b) Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al
proyecto.

3 Cuando el proyecto hubiera sido presentado por los interesados, la denegación o la aprobación con rectificaciones deberán ser motivadas.

4 La denegación del proyecto tramitado obligará a la Administración a aprobar otro, en un plazo no superior a tres meses.

Artículo 111

1 La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el art. 108 de este reglamento para el trámite de información pública.

2 Una copia de la resolución recaída será remitida a la Comisión Provincial de Urbanismo, si no fuere ella misma la que hubiere adoptado el acuerdo.

Artículo 112 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

SECCION TERCERA
Formalización e inscripción

Artículo 113

1 Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el Organismo que lo hubiere adoptado lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el siguiente contenido:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido; la cuantía de su derecho en la reparcelación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo. Cuando participen en la reparcelación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán también las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que correspondan a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto a cada finca la antigua a que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

d) Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas.

2 La escritura pública o el documento administrativo previsto en el núm. 1 de este artículo, protocolizado notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.

3 Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al Plan que se ejecute, se aprobarán por el Organo urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades previstos en el núm. 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 114 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

CAPITULO V
PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS

SECCION PRIMERA
Reparcelación voluntaria

Artículo 115

1 La propuesta de reparcelación, formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes.

2 Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

SECCION SEGUNDA
Reparcelación simplemente económica

Artículo 116

Cuando en aplicación de lo dispuesto en los arts. 125,2 Ley del Suelo y 74 de este reglamento, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, se aplicarán las siguientes reglas:

a) La documentación del proyecto se reducirá a la expresada en los aps. a), b) y e) y planos f.1, f.2 y f.3 art. 82 de este reglamento.

b) El plazo de audiencia será de quince días.

c) El acuerdo de aprobación definitiva será impugnable ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en la forma ordinaria y sin ninguna limitación.

d) El acuerdo se formalizará y protocolizará en forma análoga a la prevenida en los arts. 113 y 114
de este reglamento, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.

e) El Registrador de la Propiedad se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido, con arreglo al art. 102 de este reglamento, y a tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta
de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de fincas inscritas, a los efectos
prevenidos en el art. 100,1 c) Ley del Suelo.

SECCION TERCERA
Normalización de fincas

Artículo 117

1 El procedimiento regulado en esta sección se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficiarios 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.

2 Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada.

3 En todo lo no previsto expresamente en esta sección se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación.

Artículo 118

1 La normalización podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.

2 Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes.

3 El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se determinará por el valor urbanístico de las fincas.

4 Si se apreciare una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se decretará la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación.

5 Las diferencias no superiores al 15 por 100 se compensarán en metálico, con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

Artículo 119

1 El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados.

c) Plano parcelario de información a escala 1:500.

d) Plano de fincas normalizadas a la misma escala.

e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

2 Al proyecto deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas
titularidades.

Artículo 120

1 Si la normalización se acordase a instancia de parte, acompañada del correspondiente proyecto, el Ayuntamiento publicará el acuerdo en la forma prevista en el art. 108 de este reglamento y dará vista y audiencia a los demás interesados conocidos por plazo de quince días.

2 En los demás casos, el Ayuntamiento efectuará la misma publicación y requerirá a los interesados para que presenten un proyecto, en plazo no superior a dos meses, transcurrido el cual dispondrá la redacción de oficio en otro plazo igual.

3 Del proyecto presentado o redactado de oficio, se dará vista y audiencia a los interesados, durante quince días, y transcurrido este plazo se pasará a informe de los servicios correspondientes por término de otros quince días.

Artículo 121

1 Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad para su oportuna toma de razón.

2 El Registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes.

3 (derogado).

Número 3 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

CAPITULO VI
EFECTOS

SECCION PRIMERA
Efectos jurídico-reales

Artículo 122

1 El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.

2 Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

3 Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

4 Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

Artículo 123

1 En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan los Tribunales ordinarios al respecto.

2 (derogado).

3 Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 124

1 La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2 Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

Artículo 125

Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 126

1 Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

2 Esta afección será preferente a cualquier otra y a todos las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a que se refiere el núm. 1 art. 1923 CC y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

3 La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Organo actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso, la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

SECCION SEGUNDA
Efectos económicos

Artículo 127

1 Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2 Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

3 Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados, conforme al art. 122,2 Ley del Suelo.

4 A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago procederá la vía de apremio.

5 Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

Artículo 128

1 La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2 Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3 En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan
producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.

b) La errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4 Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Artículo 129

La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

Artículo 130

Conforme a lo dispuesto en el art. 102 Ley del Suelo, todos los actos comprendidos en la reparcelación que cumplan los requisitos establecidos en este reglamento estarán exentos con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de exacción del Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

TITULO IV
VALORACIONES

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 131

Las valoraciones de terrenos se efectuarán, en todo caso, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo.

Artículo 132

Las valoraciones de terrenos se efectuarán teniendo en cuenta únicamente los valores inicial y urbanístico.

Artículo 133 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 134 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 135

El justiprecio de las fincas gravadas con cargas, cuando la participación de los titulares de los derechos concurrentes con el del dominio en el contenido económico de aquéllas venga determinada taxativamente por las reglas a que se refiere el núm. 1 art. 111 Ley del Suelo, deberá realizarse valorando por separado cada uno de aquéllos para distribuirlo entre los interesados. Si la valoración se realizase en conjunto, una vez consignado el justiprecio en poder del Juzgado, cualesquiera de los titulares de derechos sobre la finca expropiada podrá instar en dicha vía judicial la distribución del justiprecio entre los interesados.

Artículo 136

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) Cuando se trate de reparcelación o de compensación, al momento de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o de la sumisión del proyecto de compensación al trámite de audiencia previo a su aprobación.

Artículo 137

1 El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se determinará con arreglo a los criterios de la LEF.

2 Cuando el valor de los elementos enumerados en el apartado anterior hubiese sido ponderado en la estimación del rendimiento bruto a efectos de la determinación del valor inicial o en la fijación del valor urbanístico, su cuantía no incrementará el valor del inmueble.

3 En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias se utilizarán los criterios estimativos del art. 43 LEF y se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

A) En arrendamientos rústicos:

a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.

b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.

c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.

d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizados en la explotación.

e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

B) En arrendamientos urbanos:

a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivadade la diferencia de rentas.

b) Cuantía de los gastos de traslados por licencias, portes, nuevos contratos, etcétera.

c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Artículo 138 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

CAPITULO II
VALOR INICIAL

Artículo 139

Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Artículo 140 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 141 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 142 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 143 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

CAPITULO III
VALOR URBANISTICO

Artículo 144 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 145 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 146 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 147 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 148 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 149 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 150 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 151 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

TITULO V
SISTEMAS DE ACTUACION

CAPITULO PRIMERO
DETERMINACION DEL SISTEMA

Artículo 152

1 La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Compensación.

b) Cooperación.

c) Expropiación.

2 (derogado).

3 El sistema de actuación se determinará en el plan o en el programa de actuación urbanística, y en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 153

Al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos o unidades de actuación se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada polígono.

Artículo 154

Si el plan o programa de actuación urbanística no contuviere ni la delimitación de los polígonos ni la determinación del sistema, éste se fijará en el mismo procedimiento de delimitación de aquéllos.

Artículo 155

1 El sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística o fijado al delimitar el polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos en este reglamento para la delimitación de polígonos.

2 Si el sistema estuviera establecido en el plan o programa de actuación urbanística habrá de analizarse la repercusión del cambio de sistema en el estudio económico-financiero.

Artículo 156

La aplicación del sistema de expropiación como sustitutivo del de compensación, por incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación o del propietario único, se determinará por la Administración, previo expediente en el que se señalen las causas del incumplimiento y se dé audiencia a la Junta o al propietario único.

CAPITULO II
SISTEMA DE COMPENSACION

SECCION PRIMERA
Disposiciones generales

Artículo 157

1 El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2 Los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

3 Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños. En otro caso será preciso, para aplicar el sistema, constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concurra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el pro indiviso. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del plan.

Artículo 158

1 Cuando el sistema de compensación venga establecido en el plan para un determinado polígono o unidad de actuación y transcurriesen tres meses desde su aprobación definitiva sin que los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquéllos hayan presentado el proyecto de estatutos y de bases de actuación, en los términos previstos en la sec. 3.ª de este capítulo, la Administración urbanística actuante requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de tres meses. El proyecto de estatutos y el de bases de actuación habrá de ser formulado por propietarios que representen al menos la indicada proporción de la superficie total del polígono o unidad de actuación.

2 Si, no obstante el requerimiento, los propietarios no presentaran los documentos expresados, la Administración actuante procederá a sustituir el sistema de compensación por alguno de los previstos en este reglamento para la ejecución de los planes, siguiendo los trámites establecidos en el art. 155.

Artículo 159 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 160 (derogado). Precepto derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

SECCION SEGUNDA
Constitución de la Junta

Artículo 161

1 El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación.

2 La redacción de los proyectos de los estatutos y de las bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación.

3 El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Boletín Oficial en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.

Artículo 162

1 Durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

2 También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados durante el plazo de quince días, contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la provincia.

3 Transcurridos los plazos de alegaciones a que se refieren los números anteriores, la Administración actuante aprobará definitivamente los Estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

4 El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la provincia, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos o en las bases de actuación. Asimismo, se notificará individualizadamente con ese mismo contenido a los propietarios indicados en el núm. 3 artículo anterior y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

5 En la notificación del acuerdo de aprobación definitiva se requerirá a quienes sean propietarios afectados, en los términos del núm. 3 del artículo anterior, y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el art. 127, 1 Ley del Suelo. Dicho trámite no tendrá lugar cuando la totalidad de los propietarios hubiera solicitado inicialmente o en el trámite previsto en el núm. 1 de este artículo su incorporación a la Junta.

Artículo 163

1 Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo anterior, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

2 La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3 También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema.

4 En la escritura de constitución deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

d) Acuerdo de constitución.

5 Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale.

6 Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días.

7 Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 164

De las incidencias que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de nombramientos en el órgano rector, incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos directivos, se dará traslado al Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración actuante.

Artículo 165

1 En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono o unidad de actuación.

2 Si la incorporación tuviese lugar después de constituida la Junta, deberá realizarse conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinaciones bastante al respecto, se precisará su modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación de los estatutos.

SECCION TERCERA
Estatutos y bases de actuación

Artículo 166

Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

a) Nombre, domicilio, objeto y fines.

b) Organo urbanístico bajo cuya tutela se actúe.

c) Expresión del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.

d) Duración.

e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar,
estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas organizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.

g) Organos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

i) Derechos y obligaciones de sus miembros.

j) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

k) Expresión de los recursos que con arreglo a la ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.

l) Normas sobre su disolución y liquidación.

Artículo 167

1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo cuando así se acuerde por unanimidad.

b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.

d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.

f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.

g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

2. Las bases de actuación podrán contener, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

SECCION CUARTA
Efectos de la constitución de la Junta de Compensación

Artículo 168

1 Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

2 Los terrenos propiedad de quienes no se hubieren incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

Esta misma regla se observará respecto de las titularidades de los propietarios que tengan derecho a formar parte de la Junta de Compensación según lo prevenido en el art. 163,2 de este reglamento y no acepten el sistema.

Artículo 169

1 En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 129 Ley del Suelo, la afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación al cumplimiento de la obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

2 Dicha nota se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar la finca incluida en el polígono o unidad de actuación.

3 La nota producirá los mismos efectos que señala el art. 102 de este reglamento para las que en dicho precepto se disponen en el procedimiento de reparcelación.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 170

En los instrumentos que hayan de otorgarse para la transmisión del dominio de las fincas a favor de la Junta o para las agrupaciones de fincas a que se refiere el artículo precedente se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el polígono o unidad de actuación, expresando su superficie y situación.

Artículo 171

Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

SECCION QUINTA
Proyecto de compensación

Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

Artículo 173

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Artículo 174

1 El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a 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 de la Administración actuante.

2 En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere.

3 Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el art. 113,1 de este reglamento.

4 La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el art. 114 de este reglamento.

5 Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

SECCION SEXTA
Ejecución de las obras de urbanización

Artículo 175

1 Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se harán por encargo de la Administración actuante o de la Junta de Compensación.

2 El pago de estos proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

3 La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

Artículo 176

1 Las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación serán a cargo de la Junta.

2 La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla.

3 En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los
proyectos de urbanización debidamente aprobados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

4. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior.

Artículo 177

1 Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación.

2 Las Juntas de Compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas para la realización de las obras de urbanización. Si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los arts. 154 y cc. LH.

3 Para realizar los actos señalados en los dos números anteriores, será necesario acuerdo del pleno de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los Estatutos como competencia de sus órganos rectores, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquélla, sin necesidad de acuerdo expreso.

4 En cualquier caso, y aun cuando no estuviere previsto en los Estatutos, la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 178

1 Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día, al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes.

2 Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada en el art. 126 de este reglamento para la de la cuenta del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

SECCION SEPTIMA
Cesión de terrenos y obras de urbanización

Artículo 179

1 El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2 No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante.

Artículo 180

1 La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2 La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3 Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

SECCION OCTAVA
Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros

Artículo 181

1 El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la ley y desarrolladas en este reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2 Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

3 No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4 El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5 El procedimiento de expropiación será el establecido en este reglamento para actuaciones aisladas.

Artículo 182

1 La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, y de las demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de la bases de actuación o del presente reglamento.

2 En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

Artículo 183

1 Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación.

2 En cualquier caso la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

3 Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio.

SECCION NOVENA
Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación

Artículo 184

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de quince días, sin perjuicio de los de carácter interno que, en su caso, establecieren los Estatutos.

Artículo 185

Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

CAPITULO III
SISTEMA DE COOPERACION

SECCION PRIMERA
Disposiciones generales

Artículo 186

1 En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.

2 Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.

3 La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento.

4 No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

Artículo 187

1 Cuando las obras de urbanización se realicen por contrato, será de aplicación preferente el sistema de concurso-subasta.

2 Si la Administración actuante hubiera creado una sociedad urbanizadora con capital perteneciente a la misma o participare mayoritariamente en una empresa mixta con igual finalidad, la ejecución de las obras podrá llevarse a cabo por tales empresas o sociedades, sin necesidad del trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía económica de la obra de urbanización.

Artículo 188

1 Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2 Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3 En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de la cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

Artículo 189

1 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, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.

2 Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

Artículo 190

1 La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.

2 El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

3 Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor de la Administración anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.

4 Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas.

SECCION SEGUNDA
Asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 191

1 En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

2 Las Asociaciones administrativas de cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante.

Artículo 192

1 Las Asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de un polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria, pero no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

2 Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3 Los propietarios constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

4 Los acuerdos de la Asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

Artículo 193

Serán funciones de las Asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

a) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del plan en el polígono o unidad de actuación de que se trate.

b) Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.

d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.

e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación.

CAPITULO IV
SISTEMA DE EXPROPIACION

SECCION PRIMERA
Disposiciones generales

Artículo 194

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto
actuaciones aisladas en suelo urbano.

b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan de que se trate.

Artículo 195

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en este reglamento, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

Artículo 196

1 En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

2 Cuando en la superficie delimitada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Patrimonio del Estado o, en su caso, en la legislación de régimen local.

3 Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

SECCION SEGUNDA
La expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano

Artículo 197

1 La expropiación forzosa para la adquisición de suelo y otros bienes o derechos, con el fin de ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos, se regirá por el procedimiento de la

LEF. A tal efecto, el órgano expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la LEF y la someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y con las consecuencias del art. 17 de la propia ley. Transcurrido el trámite de información pública, y previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quienes aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos.

2 Lo dispuesto en el número anterior será aplicable también a las expropiaciones requeridas para las actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 198

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el art. 198 Ley del Suelo.

SECCION TERCERA
Procedimiento del sistema de expropiación

Artículo 199

1 La ejecución del Plan por el sistema de expropiación en un polígono o unidad de actuación determinado requerirá que la Administración actuante, además de proceder a la delimitación de su ámbito territorial, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados.

2 Para la determinación de los propietarios de bienes o titulares de derechos en un polígono de expropiación, a efectos de la relación señalada en el número anterior, se estará a lo que resulte de los Registros públicos.

3 El acuerdo de delimitación y la relación a que aluden los dos números anteriores serán sometidos a información pública por plazo de quince días.

4 A la vista de las alegaciones formuladas por los interesados, y previas las comprobaciones pertinentes, se resolverá sobre la aprobación definitiva de la delimitación.

5 Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditare en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

Artículo 200

1 Una vez delimitado un polígono de expropiación, no podrán levantarse construcciones sobre superficie ni modificarse las existentes.

2 No obstante, en supuestos concretos y excepcionales, el Organismo expropiante podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras, de cuya autorización se dará cuenta al Ayuntamiento a los

efectos de concesión de la oportuna licencia, en caso de que la Administración municipal no sea la expropiante.

Artículo 201

1 En el sistema de expropiación el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2 Si se optare por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el polígono o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento de la LEF, pero los criterios de valoración serán los establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.

3 Si el Organo urbanístico optare por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá la tramitación regulada en los artículos siguientes.

Artículo 202

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2 El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3 La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial del Estado, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4 Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5 Cuando el Organo expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados.

6 Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7 La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8 La Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo.

9 Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Artículo 203

1 La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2 El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos de los núms. 6, 7 y 8 art. 52 LEF, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 204

Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el núm. 2 art. 202 no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

SECCION CUARTA
Pago del justiprecio

Artículo 205

1 Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor en la que conste haberse extendido la nota del art. 32 Rgto. Hipotecario, en su defecto, aporten los títulos justificativos de su derecho, completados por certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en tales títulos. Si existieren cargas, deberán comparecer también los titulares de las mismas.

2 Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes lo hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al art. 209 Rgto. Notarial.

La disp. derog. única RD 1093/1997 de 4 julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone : "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Rgto. de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística"

Artículo 206

1 Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en

general, si concurriere alguno de los supuestos del art. 51 Rgto de Expropiación Forzosa, la Administración consignará el importe del mismo en la Caja General de Depósitos.

2 La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la LEF y su Reglamento.

Artículo 207

1 El pago del justiprecio, tanto en las expropiaciones por aplicación del sistema de este nombre como en las individualizadas, se realizará en efectivo o bien de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

2 En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la Administración expropiante, siempre que exista conformidad de los expropiados, con parcelas resultantes de la propia actuación.

Artículo 208

1 El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá ofrecimiento por escrito de la Administración a petición, también por escrito, del particular expropiado.

2 En ambos casos el particular o la Administración respectivamente, comunicará a la otra parte la decisión adoptada en plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento o de la petición.

3 Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se hagan constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.

4 Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta.

5 La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, en favor del expropiado, sin que para ello precise ninguna aprobación o autorización, en su caso, de órganos de la Administración del Estado.

6 No se efectuará el pago del justiprecio en la forma que se regula en este artículo sin la previa petición del expropiado.

7 La finca adjudicada en pago de la expropiada se entregará libre de cargas.

8 El expropiado, si no estuviere conforme con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

SECCION QUINTA
Toma de posesión

Artículo 209

1 Una vez efectuado el pago o consignación, se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su

actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

2 Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones a que se refiere el artículo siguiente, deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

3 Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 210

1 Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

2 La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

3 Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4 En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5 Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación en tiempo hábil.

SECCION SEXTA
Concesiones administrativas

Artículo 211

El Estado, las Entidades locales y las Entidades urbanísticas especiales podrán ejecutar los Planes de ordenación a través de concesión administrativa cuando el sistema de actuación sea el de expropiación.

Artículo 212

1 La concesión se otorgará mediante concurso que se tramitará con arreglo al procedimiento de

contratación aplicable en razón de la Administración actuante.

2 Las bases del concurso para la concesión fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, de la Administración y de terceros, y, como mínimo, comprenderán los siguientes extremos:

a) Plan cuya ejecución se conceda y polígono o unidad de actuación a que afecta.

b) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar, expresando las que ha de entregar a la Administración y las que no se transfieran a ésta.

c) Obras e instalaciones de la Administración cuyo uso temporal se entrega al concesionario.

d) Plazo de ejecución de las obras y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a urbanizar, sin que este último pueda exceder de treinta años, salvo que por la Ley reguladora del servicio de que se trate se establezcan otras determinaciones.

e) Situación respectiva de la Administración y el concesionario durante el plazo de concesión de explotación de los servicios, con especificación de las facultades de vigilancia que corresponden a la primera.

f) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para edificios y servicios públicos, asistenciales y sociales; reservas para viviendas de protección oficial y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie, y, en su caso, tarifas a aplicar por la explotación de los servicios concedidos, con descomposición de sus factores para los supuestos de revisión.

g) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración concedente.

h) Canon de concesión, que podrá consistir en la entrega a la Administración de una participación en los beneficios del concesionario, bien sea en metálico o bien en terrenos edificables o edificados.

i) Deberes de conservación hasta su entrega, y de mantenimiento y conservación de los servicios hasta la terminación del plazo concesional.

j) Relaciones entre el concesionario y los propietarios de terrenos en el ámbito de ejecución del Plan y entre aquél y los adquirentes de solares edificables, hasta tanto se ejecute totalmente el Plan en la zona concedida.

k) Sanciones por incumplimiento y demoras.

l) Casos de resolución y caducidad y sus consecuencias.

m) Garantía de la concesión a cargo del concesionario, que no podrá ser inferior al 3 por 100 del importe total de las obras de ejecución, según el estudio económico financiero del Plan a ejecutar.

n) Las demás circunstancias que se deduzcan de la legislación general de contratos del Estado y de la de régimen local, cuyos preceptos serán aplicables como supletorios y en cuanto reguladores del procedimiento.

TITULO VI
EJECUCION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 213

Los programas de actuación urbanística tienen por finalidad la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado en el Plan general, sin que sean aplicables a otro tipo o categoría de suelo.

Artículo 214

1 Los programas de actuación urbanística tendrán que acomodarse a las características técnicas y a las magnitudes señaladas en el Plan general.

2 En todo caso respetarán las previsiones del Plan general en cuanto a las dotaciones, servicios y equipamientos que afecten al ámbito territorial del programa.

3 Ningún programa de actuación urbanística podrá alterar usos previstos en el Plan general ni admitir usos declarados incompatibles por el mismo. Tampoco podrán establecer aquellos que resulten incompatibles con la estructura urbanística general del territorio.

CAPITULO II
ACTUACIONES PREPARATORIAS

Artículo 215

1 Las Entidades locales, de oficio o a instancia de parte, podrán acordar que se incorpore la totalidad o parte del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización mediante la formulación de uno o varios programas de actuación urbanística.

2 (derogado).

3 (derogado).

4 La misma facultad corresponderá a las Mancomunidades, Agrupaciones y Consorcios en que intervenga cualquier Entidad local, cuando entre sus fines estén incluidos los urbanísticos y tengan a su cargo la gestión y ejecución de Planes o programas.

Números 2 y 3 derogados por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 216

1 El acuerdo a que se refiere el artículo anterior determinará si la formulación del programa de actuación urbanística ha de llevarse a cabo directamente por la propia Entidad que lo hubiere adoptado o mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

2 En el supuesto de formulación del programa de actuación urbanística por la Administración, la ejecución del mismo podrá, a su vez, llevarse a efecto directamente o convocando un concurso exclusivamente para ello.

3 Si la formulación del programa de actuación urbanística se adjudicase por concurso, la ejecución corresponderá, en todo caso, a quien resultara adjudicatario del mismo.

Artículo 217

1 Cuando se actúe a instancia de parte, las solicitudes de formulación de programas de actuación urbanística deberán presentarse ante la Entidad local o urbanística especial competente, mediante escrito en el que se justifique la necesidad o conveniencia de la urbanización del suelo no programado, el tipo y carácter de la unidad urbanística y sus posibles localizaciones.

2 Si la Administración estima conveniente admitir a trámite la solicitud, la someterá a información pública por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la provincia respectiva y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

3 En el anuncio se harán constar las zonas que se hayan considerado en principio aptas para la localización de las actuaciones.

4 Durante el período señalado en el núm. 2 de este artículo se podrán formular alegaciones fundadas en defectuosa apreciación de la clasificación del suelo, falta de justificación de las actuaciones por disconformidad con lo prevenido en el Plan general o inadecuación de las zonas designadas para la actuación pretendida.

5 Transcurrido el plazo de información, la Entidad local o urbanística especial competente rechazará o aceptará la solicitud y, en este último caso, acordará lo procedente en cuanto a formulación y ejecución del programa de actuación urbanística, de conformidad con las opciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 218

1 De acuerdo con las previsiones del Plan general, podrán formularse y ejecutarse programas de actuación urbanística, a instancia de parte, sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, destinados a instalación de actividades productivas relevantes o de especial importancia, así como para la formación de polígonos industriales.

2 La solicitud correspondiente podrá presentarse en la Corporación local en cuyo territorio pretenda llevarse a cabo la actuación o, en su caso, en la Entidad especial urbanística actuante.

3. En el supuesto previsto en este artículo será preceptivo acuerdo del Consejo de Ministros, que adoptará la forma de Real Decreto a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y del competente por razón de la materia. La propuesta se formulará previo informe de la Corporación o Corporaciones locales afectadas, de la Comisión Central de Urbanismo y dictamen del Consejo de Estado.

4 En el Real Decreto, acordado en Consejo de Ministros, se determinará:

a) La Entidad pública o persona privada, natural o jurídica, a quien directamente se adjudique la formulación y ejecución del programa de actuación urbanística.

b) Las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario, que, como mínimo, serán las establecidas en el art. 146 núm. 3 Ley del Suelo.

CAPITULO III
FORMACION Y APROBACION

Artículo 219

1 Acordada formulación y ejecución del programa de actuación urbanística mediante concurso, se redactarán las bases correspondientes, que habrán de contener las siguientes determinaciones:

a) Las zonas aptas para la localización de las actuaciones.

b) La magnitud de las superficies urbanizables.

c) Las exigencias mínimas de planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que haya establecido el Plan general.

d) Los usos generales a que se destina la actuación, estableciendo, si fuera procedente, un esquema de zonificación o la distribución cuantitativa de aquéllos.

e) La obligación de los adjudicatarios de construir un porcentaje de edificación en plazos determinados.

f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones si se estima procedente.

g) Las garantías exigibles para responder tanto de la formación del programa como de su ejecución, distinguiendo unas y otras.

h) Las sanciones que procedan en caso de incumplimiento.

i) Las demás circunstancias que configuren cada actuación.

2 Las obligaciones que deben asumir los adjudicatarios, en la ejecución de los programas de actuación urbanística, se establecerán también en las bases del concurso y se referirán a los siguientes aspectos:

a) Cesión gratuita a la Entidad local o, en su caso, a la urbanística especial competente de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, con el alcance establecido en los arts. 12,1 b), y 13,2 b) y c) Ley del Suelo o en cuantía mayor si así lo determinara el Organo urbanístico actuante.

b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

c) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.

d) Previsión y ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación.

Tratándose de uso residencial, consistirán como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales, si se previera, y en la construcción de Centros docentes, sociales y comerciales.

e) Cesión gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento medio establecido para el territorio o zona a que se refiera la actuación, con su correspondiente suelo, una vez descontadas las cesiones del apartado a) de este número. Esta cesión podrá ser sustituida, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases, por las mayores obligaciones que estableciera la Entidad actuante.

f) Cualesquiera otras obligaciones que la Entidad local o urbanística especial dispusiere en función del destino de la actuación o de la relación entre ella y el suelo urbano o urbanizable programado, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial concreto a que afecte la unidad que se programe.

3 Respecto a las obligaciones de planeamiento a cargo de los adjudicatarios, las bases

establecerán las siguientes:

a) Acompañar a la oferta un avance de planeamiento.

b) Presentar en el plazo que se establezca el programa de actuación urbanística y, asimismo, el Plan parcial que lo desarrolle, si se hubiere de ejecutar en una sola etapa, o el primero de los Planes parciales, si se previera la ejecución en varias etapas.

c) Completar el planeamiento en los plazos que se señalen o, en su defecto, en función del programa de actuación urbanística, redactando y presentando los correspondientes Planes parciales y proyectos de urbanización, así como los documentos relativos a la reparcelación si procediere.

d) Incluir los programas de edificación.

Artículo 220

1. Elaboradas las bases, la Entidad local o urbanística especial que las haya redactado otorgará su aprobación inicial, sometiéndolas a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la provincia o provincias a que afecte la actuación. Igualmente deberá publicarse el anuncio al menos en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia o provincias afectadas.

2 (derogado).

3 (derogado).

Números 2 y 3 derogados por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 221

1 Aprobadas las bases, se convocará el correspondiente concurso, con un plazo mínimo de dos meses y máximo de cuatro para la presentación de ofertas y del avance de planeamiento.

2 Los concursantes, en sus ofertas, podrán mejorar las condiciones establecidas en las bases, tanto en los aspectos técnicos como en los económicos, haciendo constar, razonadamente, en qué consisten esas mejoras.

3 La adjudicación del concurso se producirá dentro del plazo de cuatro meses, contado a partir de la fecha de la apertura de las proposiciones. En el acuerdo de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable, si no hubiere sido establecido en las bases. En el mismo acuerdo se aprobará el avance de planeamiento, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.

4 La adjudicación del concurso se otorgará por la misma Entidad que lo convocó.

Artículo 222

1 El adjudicatario del concurso presentará, en el plazo establecido en las bases, el correspondiente programa de actuación urbanística, de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado.

2 (derogado).

3 Las Entidades locales o urbanísticas especiales sólo podrán denegar la aprobación inicial o provisional del programa de actuación urbanística cuando no se ajuste a los requisitos contenidos

en las bases o a las determinaciones del Plan general. Podrán suspender el trámite hasta que se complete el expediente si faltare alguno de los documentos preceptivos señalados en las bases.

4 La falta de presentación del programa dentro del plazo establecido en las bases dará lugar a la resolución de la situación constituida.

Núm 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero

Artículo 223

1 La formulación del programa de actuación urbanística directamente por la propia Administración actuante se someterá a las mismas normas de competencia y procedimiento para su tramitación y aprobación que en los supuestos de convocatoria de concurso.

2 Asimismo se aplicarán las mismas reglas de competencias y procedimiento cuando se trate del supuesto excepcional previsto en el núm. 2 art. 149 Ley del Suelo.

CAPITULO IV
EJECUCION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

Artículo 224

1 Las determinaciones de los programas de actuación urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes parciales, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquéllos. En todo caso se tramitarán y aprobarán conjuntamente el programa de actuación urbanística y el Plan parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

2 La ejecución de los Planes parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido. Los adjudicatarios, en todo caso, se obligan a cumplir las obligaciones que, no hallándose especificadas en las bases, sean consecuencia del sistema aplicable.

3 En la ejecución de los sistemas generales que afecten a los enlaces con los del resto del Municipio o Municipios en que se localice la actuación, se podrá utilizar la expropiación con independencia del sistema de actuación que se haya establecido para la ejecución del programa de actuación urbanística en su ámbito territorial propio.

Artículo 225

1 La Administración actuante dispondrá de las facultades precisas para vigilar e inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación, así como para fiscalizar la contabilidad de los adjudicatarios en los supuestos de que las bases establecieran precios máximos de venta de terrenos o de edificaciones o alquiler de las mismas.

2 La oposición del adjudicatario al ejercicio de tales facultades de la Administración podrá presumirse como incumplimiento grave de las obligaciones contraídas, con los efectos señalados en el art. 227,1 de este reglamento. En todo caso, la resistencia será sancionada económicamente, sin perjuicio de las demás atribuciones de la Administración.

Artículo 226

1 La aprobación de un programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

2 Para las actuaciones expropiatorias, cuando fueren necesarias, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y en este reglamento.

Artículo 227

1 El incumplimiento por los adjudicatarios de las obligaciones en la ejecución de los programas de actuación urbanística dará lugar a la caducidad del programa con relación a la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

2 (derogado).

3 Las Entidades locales o urbanísticas especiales, cuando se haya resuelto la relación constituida con el adjudicatario de un programa de actuación urbanística, podrán acordar la ejecución directa respecto de la parte que haya quedado pendiente o convocar nuevo concurso para adjudicar lo que reste por ejecutar del programa. En tal concurso no se admitirán ofertas para programar otras zonas del territorio.

4 La Entidad administrativa que convocó el concurso podrá asumir la ejecución a título sustitutorio en caso de incumplimiento del adjudicatario, cargándole los gastos que se produzcan. El importe de estos gastos será exigible por vía de apremio.

5 Cuando el incumplimiento consistiera en la percepción de precios de suelo o de edificación superiores a los señalados en las bases, se impondrá la multa que proceda, con independencia de pasar el tanto de culpa a los Tribunales de Justicia, y sin perjuicio de la devolución a los adquirentes de lo cobrado indebida o excesivamente.

Número 2 derogado por RD 304/1993 de 26 febrero