

5 NORMAS DE GESTION

5.1 SUJETOS DE LA GESTION URBANISTICA EN EL MUNICIPIO

1.- El Ayuntamiento podra asumir la gestion urbanistica a traves de sus organos de gobierno ordinarios o constituir Gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podran igualmente crear organos especiales de gestion. Fundaciones publicas de servicios, Sociedades, o utilizar las demas modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interes para su poblacion, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podra constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanisticas colaboradoras, asumiran las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecucion de este. Las Entidades urbanisticas colaboradoras podran igualmente realizar tareas de conservacion y administracion de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

5.2 CONSORCIOS URBANISTICOS

5.2.1 CONSTITUCION Y REQUISITOS

Las Administraciones publicas podran consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestion y ejecucion de actividades urbanisticas. A dichos consorcios se podran incorporar particulas, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuacion.

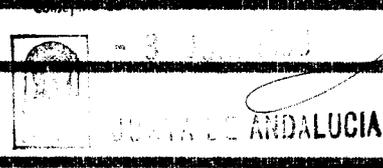
Para la constitucion definitiva del Consorcio se requerira:

- a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en comun este dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislacion que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

5.2.2 OBJETO

Los consorcios urbanisticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promocion urbanistica de areas, zonas o poligonos determinados.
- b) Abordar la formacion y ejecucion de Planes Parciales o especiales y programas de actuacion urbanistica.
- c) Unificar tareas de gestion del desarrollo urbanistico de areas o poligonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecucion del planeamiento, colaborando con la Administracion o



NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN

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 competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

5.2.3 ACTIVIDADES

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.

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.

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.

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.

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

5.3 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

5.3.1. DEFINICION

Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compesación.
- b) Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- c) Las Entidades de conservación.

Las Entidades urbanísticas colaboradoras, se registran por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compesación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II de dicho Reglamento para la conservación de las obras de urbanización.

5.3.2. CONSTITUCION DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA.

La constitución de las Juntas de Compesación y de las Asociacio--

nes administrativas de propietarios en el sistema de cooperacion se acomodaran a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuacion.

Las Entidades de conservacion de las obras de urbanizacion podran constituirse como consecuencia de la transformacion de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el numero anterior, especificamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecucion de las obras de urbanizacion.

Sera obligatoria la constitucion de una Entidad de conservacion siempre que el deber de conservacion de las obras de urbanizacion recaiga sobre los propietarios comprendidos en un poligono o unidad de actuacion en virtud de las determinaciones del Plan de ordenacion o bases del programa de actuacion urbanistica o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la preterencia a la Entidad de conservacion sera obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ambito territorial.

5.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

5.4.1. EN SUELO URBANO

1. Podra edificarse cuando los terrenos adquieran la condicion de solar o cuando se asegure la ejecucion simultanea de la urbanizacion y de la edificacion.

Sin embargo, podran autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminacion quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en los articulos 46.2 del Reglamento de Gestion Urbanistica y 83.3 parrafo 1 de la Ley del Suelo, mediante inscripcion en el Registro de la Propiedad.

2. Para autorizar en suelo urbano la edificacion de terrenos que no tengan la condicion de solar y no se incluyan en poligonos o unidades de actuacion, sera preciso, como garantia de la realizacion de las obras de urbanizacion:

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

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislacion local, en cuantias suficientes para garantizar la ejecucion de las obras de urbanizacion, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construccion hasta tanto no esten concluidas las obras de urbanizacion y a establecer tal condicion en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzara no solo 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 publicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado publico y pavimentacion de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y varias que esten en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanizacion simultaneo a la edifica-

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN

ción comportara 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 hubieran irrogado. Asimismo, comportara la pérdida de la fianza depositada.

3. 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 concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiesen 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 contara 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 este 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.

No se permitira la ocupación de los edificios hasta que no este 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.

5.4.2. EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable, 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 artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

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 para el suelo urbano.

5.5 CESIONES OBLIGATORIAS

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 y Reglamentos para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las NORMAS SUBSIDIARIAS y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en el suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN

terrenos destinados a viales, parques, jardines publicos y Centros de Educacion General Basica al servicio del poligono o unidades de actuacion correspondiente, segun las localizaciones preferenciales o emplazamientos señalados en el Plan.

3. En suelo urbanizable las cesiones obligatorias y gratuitas se haran en favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad urbanistica actuante y seran las siguientes:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines publicos, zonas deportivas y recreo y expansion, centros culturales y centros y los terrenos precisos para la instalacion y funcionamiento de los restantes servicios publicos necesarios.

b) En todo caso, el suelo edificable correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento que resulte de los establecidos en cada Plan Parcial.

4.- La Administracion actuante esta obligada a afectar a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiriera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesion obligatoria que recaen sobre los propietarios.

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

En todo caso debera tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso publico anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecucion del Plan, se entenderan sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecucion del Plan, la Administracion percibira el exceso, en la proporcion que corresponda, en terrenos edificables.

5.7 COSTES DE LA URBANIZACION

1.- Los propietarios de terrenos afectados por una actuacion urbanistica estaran obligados a sufragar los costes de la urbanizacion en proporcion a la superficie de sus respectivos terrenos.

2.- El importe de las obras de urbanizacion que corre a cargo de los propietarios de un poligono o unidad de actuacion comprendera los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyendose en ellas las de explanacion, afirmado y pavimentacion de calzadas, construccion y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la via publica para servicios.

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

c) Suministro de agua, en el que se incluiran las obras de captar-

cion cuando fueran necesarias, distribucion domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energia electrica, incluidas conduccion y distribucion, y alumbrado publico.

e) Jardineria y arbolado en parques, jardines y vias publicas.

3.- Los particulares afectados por obras de urbanizacion en un poligono o unidad de actuacion podran reintegrarse de los gastos de instalacion de las redes de abastecimiento de agua y energia electrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte, que segun la reglamentacion de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costos de instalacion se acreditaran mediante certificacion expedida por la Administracion actuante.

4.- Correran igualmente a cargo de los titulares de terrenos, la indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecucion del plan, asi como las indemnizaciones derivadas de destruccion de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Tambien sera de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el poligono o unidad de actuacion correspondiente el coste de redaccion y tramitacion de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanizacion y el importe total de los gastos de reparcelacion o compensacion.

Si existe acuerdo entre la Administracion y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos reseñados en el presente articulo podra realizarse cediendo estos a aquella, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporcion que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedara determinado en el propio acuerdo.

5.8 CONSERVACION DE LA URBANIZACION

1.- La conservacion de las obras de urbanizacion y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios publicos seran de cargo de la Administracion actuante, una vez que se haya efectuado la cesion de aquellas.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedaran sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el poligono o unidad de actuacion a dicha obligacion, cuando asi se imponga por el Plan Parcial de Ordenacion o resulte expresamente de disposiciones legales.

3.- La participacion de los propietarios es la obligacion de conservacion y mantenimiento de las obras de urbanizacion, dotaciones e instalaciones de los servicios publicos, cuando no este a cargo de la Administracion actuante, se determinara en funcion de la participacion que tuviesen fijada en la Junta de Compesacion, en el proyecto de reparcelacion o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservacion.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regimenes de propiedad horizontal, la contribucion y mantenimiento se determinara por la cuota de participacion con relacion al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

5.9 REPARCELACION

1.- La reparcelacion tiene por objeto:

- a) La distribucion justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenacion urbanistica.
- b) La regularizacion de las fincas para adaptar su configuracion a las exigencias del planeamiento.
- c) La situacion sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificacion del aprovechamiento establecido por el Plan.

2.- Cualquiera de estas finalidades justifica por si sola la reparcelacion, aunque no concurren las obras.

3.- La distribucion justa de los beneficios y cargas de la ordenacion sera necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanisticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

4.- No sera necesaria la reparcelacion en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del poligono o unidad de actuacion pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensacion o de expropiacion.
- c) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran anteriormente.
- d) Cuando se trate de la ejecucion de un Plan que afecta a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio economico entre los propietarios.
- e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.

5.9.2 REQUISITOS FORMALES

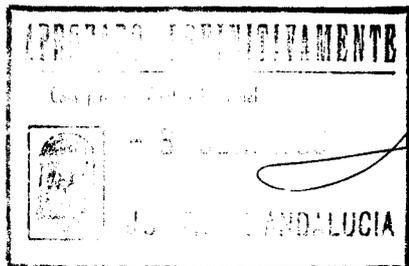
1.- La reparcelacion presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecucion se realiza.

2.- El plan que se ejecute puede ser:

- a) La Norma Subsidiaria Municipal completada en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.
- b) Un plan especial, si para su ejecucion fuere procedente la reparcelacion.

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN

c) Un plan parcial en los demas casos.



[Handwritten Signature]
FRANCISCO J. BLANCA COLMENERO
ARQUITECTO

