



TITULO.- III
FIGURAS DE PLANEAMIENTO, EJECUCION Y GESTION.-



CAPITULO 1º.-
FIGURAS DE PLANEAMIENTO.-

Art. 18.- Figuras de planeamiento y ordenación.

Son figuras del Planeamiento:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Programas de Actuación Urbanística.
- Estudios de Detalle.



Art. 19.- Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General en sectores numerados, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que señalan en el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como en estas normas, en especial en los aspectos que señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

3. La documentación que ha de contener el Plan Parcial será la prevista en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan General.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o el Programa de Actuación Urbanística.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
- Inclusión de todas las determinaciones propias en las distintas "Fichas" de los Sectores, especificados en esta Memoria del Plan General.
- Inclusión de los Aprovechamientos tipo, fijados en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

b) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General .

4. Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de las restantes determinaciones de este artículo, los extremos exigidos en el artículo 2 y 3 de la Ley 4/1984, de 10 de Febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y que son:

A) Nombre, apellidos o razón social o domicilio del promotor o promotores, con indicación del interesado con el que se mantendrán las comunicaciones indicando NIF del mismo.

B) En el caso de que el promotor o promotores no ostente la titularidad dominical del 60 % de la superficie total de los terrenos, deberá acreditar mediante documento notarial o administrativo, la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.

C) Relación de las fincas incluidas en la actuación.

D) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.

E) Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 3 por 100 a que se refiere el artículo 5.1.

F) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

G) Fijación de los siguientes plazos:

- De presentación, en su caso y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto del Plan Parcial pertenecen a varios propietarios o del proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a un solo propietario. Dicho plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- De presentación del Proyecto de Urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.

- De determinación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del Plazo de tres meses, a contar desde



dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.

De iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional.

- De construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corran a cargo de los promotores.

Art. 20.- Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La Ordenación de los sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

c) La protección , conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales , aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos:





- La conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico
- La conservación valoración de bellezas naturales
- La protección del paisaje
- La protección de las vías de comunicación
- La protección y mejora del medio rural o agrícola
- La protección de espacios naturales
- La protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala el artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- Perfecta delimitación de la Unidad de Ejecución, si fuera el caso.





Art. 21.- Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación urbanística determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 82 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento.

3. En cuanto a la documentación será la prevista en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento. Además de la anterior se presentará de forma complementaria la siguiente:

- a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.
- b) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

Art. 22.- Estudios de Detalle.

Para la ejecución del Plan General, así como de los Planes Parciales, podrán redactarse dichos Estudios de Detalle con algunos o varios de los siguientes objetivos.

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la





superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificaciones asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de ejecución y delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones de planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados mas arriba.





**CAPITULO 2º.-
FIGURA DE EJECUCION
DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO:
EL PROYECTO DE URBANIZACION.**

Art. 23.- Los Proyectos de Urbanización. Determinaciones generales

1. Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad la ejecución de determinaciones generales del planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización que se desarrollen para llevar a la práctica los Planes Parciales detallarán las obras y servicios de esta clase, previstos en los mismos, ampliándolos a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquellos como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc., así como un estudio justificativo sobre la capacidad de su red viaria en relación con la demanda de transporte que ha de producirse según el uso previsto del suelo.

3. Como mínimo se incluirán en el Proyecto de Obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, teléfonos, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicios, etc.... En todo caso se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las Ordenanzas, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezca. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

4. No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, o se tramita y aprueba en simultaneidad con el Plan que desarrollan.





Art. 24.- Documentación necesaria para la tramitación.

1. Para la tramitación administrativa de un Proyecto de Urbanización será necesaria la siguiente documentación:

- 2 ejemplares del Proyecto visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Dirección facultativa de técnico competente.
- Documento de garantía o justificante del ingreso del importe de la misma en la caja municipal.

2. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- a) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
- b) Plano en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial y del Proyecto, la situación concreta de las obras los límites de los espacios viales; parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.
- c) Cada clase de obras o servicios constituirá un Capítulo independiente que contendrá:
 - Memoria descriptiva de las características de las obras, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan , y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras. Se incluirá preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.





- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

d) Presupuesto General.

e) Pliego de condiciones económico-facultativas, que regirán la ejecución de las obras e instalaciones.

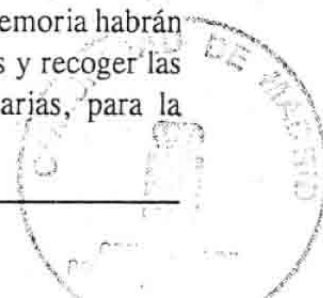
3. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos fije el Ayuntamiento.

4. La garantía a la que se hace alusión en el punto 1 de este artículo, tiene como objeto garantizar la correcta terminación de las obras ordinarias de urbanización por el promotor, por lo que, para la tramitación de este tipo de licencias, será requisito indispensable la presentación, conjuntamente con toda documentación anterior, de una garantía del 6% del total del Proyecto de Urbanización. Presentada la misma, previo a la tramitación del Proyecto de Urbanización, se entenderá cumplida la obligación fijada por el artículo 5.2 de la Ley 471984 de Disciplina Urbanística de la CAM.

5. Mediante decreto de la Alcaldía y previo informe de los servicios técnicos correspondientes, en los que se haga constar el incumplimiento del proyecto de obras de urbanización, ya sea de forma total o parcial, se podrá liberar dicha garantía en favor del ayuntamiento.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. En los pliegos de condiciones económico-facultativas y memoria habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y otras garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la





perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Art. 25.- Definición de los servicios

1. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del Proyecto cuando considere indispensable para enlazar los servicios previstos en el Proyecto con los generales del municipio.

2. Las distintas soluciones que ha de dar el Proyecto de Urbanización a los servicios mantendrán las siguientes determinaciones:

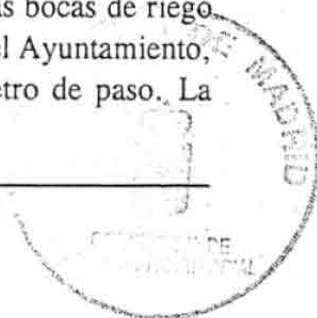
A).- VIALES.- Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. La pavimentación será de las mismas características y calidades adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras.

B).- ABASTECIMIENTO Y RIEGO.- Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder del Canal de Isabel II, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

Habrà de preverse en relación con los consumos, caudales punta y demás determinaciones se tendrá presente las Normas del CY-II.

Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalados.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para su consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 60 mm. de diámetro de paso. La





distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

C).- ALCANTARILLADO.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0.30 m. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0.5 metros por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0.60 m., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0.5 metros cúbicos, para las alcantarillas de 0.30 metros, y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes, la obligatoriedad de su implantación la determinará el Ayuntamiento.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Has. Si la superficie excede de las 20 Has., se calcularán los caudales procedentes de lluvias con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y de cada cinco años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta





en ambos casos el retardeo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como intensidades máximas de lluvia las correspondientes a los arroyos naturales.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitir, con las aguas residuales, una proporción limitada de lluvia, de manera que el resto de éstas se viertan directamente a los arroyos naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales públicos naturales a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno, las aguas de lluvia.

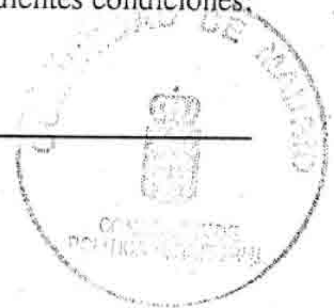
Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultasen inadecuados.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes, y por otra, la erosión del material de las conducciones.

No se admitirá en ningún caso, el uso de fosas sépticas. El alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

En todo lo especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

D).- ENERGIA ELECTRICA.- Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y al alumbrado público. Los Proyectos correspondientes a esta instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:





- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo, y los edificios destinados principalmente a viviendas según su grado de electrificación.
- El grado de electrificación máximo que se prevé en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.
- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:

- Electrificación mínima. Previsión de demanda máxima total 3.000 W.
- Electrificación media . Previsión de demanda máxima total 5.000 W.
- Electrificación elevada. Previsión de demanda máxima total 8.000 W.
- Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total : A especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.

La carga total de un edificio destinado principalmente a vivienda será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

La carga de vivienda se calculará con el coeficiente de simultaneidad correspondiente.

La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 100 W/m².

- En edificios destinados a usos industriales a base de 125W/m².
- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente





podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

- Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, y en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben sujetarse a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para el Sector .

- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA. la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía, un local capaz de instalar el centro de transformación, en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro.

- Las vías públicas, deberán tener las iluminancias y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

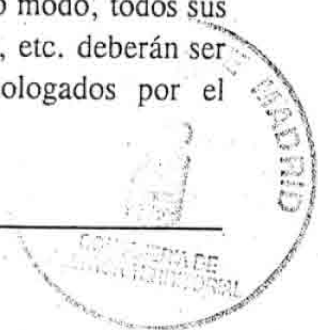
* Autopistas, autovías, vías arteriales y colectoras con tránsito intenso : igual o superior a 30 lux en servicio, entendiéndose éste como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento. La uniformidad (relación de mínima máxima será superior a 0.3).

* Colectoras con tránsito moderado y elemental : igual o superior a 15 lux y uniformidad superior a 0.3.

* Restantes vías: igual o superior a 0.2.

Las lamparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficientes para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones vigentes, y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.





**CAPITULO 3º.-
FIGURAS DE GESTION DEL SUELO.**

Art.26.- Condiciones previas

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento que tenga como finalidad el desarrollo de las unidades de ejecución previstas como tal en el presente Plan General se ejecutarán por el sistema de actuación determinado, salvo que se tramite el cambio del mismo

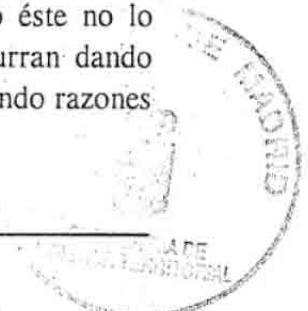
2. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotaciones de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autónoma o central competente en la ejecución de la política de la vivienda y, en todo caso las actuaciones posteriores al total desarrollo de una unidad de ejecución, no precisarán de la determinación del correspondiente sistema de actuación.

3. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan la determinación y delimitación de áreas de reparto y unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por los artículos 140 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/1992 Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 27.- Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.





Art. 28.- Sistema de Compensación. Estatutos y Bases de La Junta, el Proyecto de Compensación.

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. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. Los propietarios que representen al menos el 60 % de la superficie total de la unidad de ejecución, presentarán ante el Ayuntamiento los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases de Actuación dentro de los plazos determinados por el Plan Parcial y con el contenido determinado por los artículos 166 y 167 del Reglamento de Gestión, acompañando al efecto la siguiente documentación:

- 2 ejemplares de los Estatutos y las Bases de los que se pretende su aprobación debidamente encuadernados con todas sus hojas numeradas y haciendo constar en la portada el sector al que hace referencia.

-Relación de los solicitantes con domicilios y NIF de cada uno de ellos, con indicación de la cantidad de superficie que aportan en relación al sector.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases de la referida Junta.

4. Cuando la totalidad de la superficie que afecte a un sector pertenezca a un solo titular, no serán necesarios los tramites anteriores debiendo realizarse directamente el Proyecto de Compensación.

5. Una vez constituida e inscrita la Junta de Compensación y dentro del plazo de ocho meses, se confeccionará y presentará para su aprobación el Proyecto de Compensación ante el Ayuntamiento. Para su tramitación se presentará ante el Ayuntamiento la siguiente documentación:





- 2 ejemplares del Proyecto de Compensación con las determinaciones fijadas por el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, debidamente encuadernados con todas sus hojas numeradas y haciendo constar en la portada el sector al que hace referencia, todo ello con el siguiente contenido mínimo:

- Memoria descriptiva de la parcelación que se pretende
- Descripción de las fincas matrices, titularidad, situación registral, extensión total, extensión utilizada, y resto.
- Descripción de todas las fincas resultantes con los correspondientes linderos, extensión finca o fincas de procedencia, destino según planeamiento, e indicación, en su caso, de la cesión al Ayuntamiento.
- Planos del sector o unidad de ejecución en el que figuren las fincas matrices.
- Planos del sector o unidad de ejecución en el que figuren las fincas resultantes.
- Planos consistentes en una ficha urbanística por cada una de las fincas resultantes con las alineaciones acotadas, superficie, edificabilidad y uso, en hojas de tamaño no superior a Din-A3.
- Títulos de propiedad de las fincas matrices
- Documento completo de la declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana para el Catastro Inmobiliario, o certificación justificativa de haberlo presentado en el C. de Gestión Catastral.

6. Los Proyectos de Compensación que lleven aparejada la definición de nuevas vías urbanas, contendrán, en sus descripciones y planimetría, la propuesta de denominación de las vías públicas correspondientes a fin de que su acceso a los registros Públicos sea lo mas clara posible. El Ayuntamiento, en el acto de su aprobación, podrá acordar la sustitución de las denominaciones que estime improcedentes.





Art. 29.- Sistema de Cooperación, el Proyecto de Reparcelación.-

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en las áreas de reparto, polígonos o unidades de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que éste sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El Proyecto de Reparcelación tendrá en contenido fijado a estos efectos por el artículo 82 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 30.- Sistema de Expropiación.-

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme el planeamiento.

La expropiación forzosa por razones de urbanismo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194 del Reglamento de Gestión Urbanística, se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para al ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
- Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas.





**CAPITULO 4º.-
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.**

Art. 31.- Documento para la aprobación definitiva.

1. El acto de aprobación definitiva de las figuras de planeamiento, ejecución y gestión, previstas en este título, se plasmará en un documento administrativo, a modo de título, con los antecedentes aprobatorios y el contenido literal de la aprobación definitiva, con clara expresión del tipo de figura aprobada, sobre papel específico y numerado de las mismas características que el definido en el título anterior para las Licencias Urbanísticas.

2. Dicho documento será entregado al solicitante como certificación acreditativa de la aprobación definitiva.

