

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ
DEL PLA DE MILLORA URBANA SANTA MARIA DE LLORELL DE TOSSA
DE MAR**

DISPOSICIONS GENERALS:

BASE 1ª.- Objecte, finalitats i normativa aplicable

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de Compensació en desenvolupament del Pla de Millora Urbana de Santa Maria de Llorell de Tossa de Mar, pel sistema de reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització de l'anterior àmbit es regularà pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com per la normativa que les desplegui, resta que sigui aplicable i per aquestes Bases.

CRITERIS D'ACTUACIÓ:

BASE 2ª.- Criteris per a valorar les finques aportades. (Articles 126 TRLU, 133.2,b) i 165 RLUC)

En defecte d'acord unànime, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del Polígon, de conformitat al que preceptua l'article 126 del Decret 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya així com el seu Reglament.

La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

BASE 3ª.- Criteris de valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre aquells. (Article 198.b RLUC)

Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicataris en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es durà a terme d'acord amb les disposicions establertes a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Suelo que específicament determinin el seu preu just i subsidiàriament segons les normes del Dret Administratiu o Civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes per l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

BASE 4ª.-Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions, instal·lacions que s'hauran d'enderrocar.- (Article 198.c RLUC)

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer el import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o indústria. La valoració corresponent es produirà, quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa.

En el Projecte de Reparcel·lació es valoraran els edificis que hagin d'enderrocar-se amb independència del sòl i el seu import es satisfarà als propietaris amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

La Junta informará als membres del import de les valoracions dels elements a extingir. El propietari afectat podrà manifestar la seva disconformitat amb la valoració de la Junta únicament mitjançant l'aportació d'una altra valoració elaborada per tècnic competent en el termini de quinze dies des de la data en que se li posi de manifest la valoració efectuada pels tècnics de la Junta. En aquest cas, la discrepància valorativa es resoldrà de forma vinculant i sense possibilitat d'ulterior recurs administratiu ni judicial mitjançant la valoració que efectui un perit designat directament pel Col·legi professional que correspongui segons la naturalesa dels elements a valorar. La valoració del perit diriment serà la que figurarà al projecte de reparcel·lació que presenti la Junta a l'administració urbanística actuant.

BASE 5ª.- Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores(Articles 198.d i 141.1 RLUC)

La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà segon el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector.

L'acord que aprovi el coeficient de participació dels promotors i empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea General, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts.

Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obres acceptades, excepte que es faci un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual s'atorgarien de manera immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

BASE 6ª.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització.- (Article 198.e RLUC)

L'Assemblea podrà, amb el vot favorable dels propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de les quotes de participació del polígon d'actuació urbanística, acordar l'execució de les obres d'urbanització, essent imprescindible que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar.

Tots el pressupostos de la mateixa classe es faran valorar en base a les mateixes partides.

En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

1. El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i del Consell Rector de la Junta respecte les obres.
2. Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservància de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
3. Modalitat i terminis d'abonament per la Junta, de quantitats a compte de l'obra realitzada.
4. Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament parcial, amb garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament.

En el cas que entre els propietaris membres de la Junta de Compensació existís una empresa l'objecte social del qual l'habilités per a l'execució d'obres d'urbanització i gaudís d'una classificació de contractista de les administracions públiques suficient, la Junta donarà trasllat a aquest propietari de la proposta presentada a la que es pretén adjudicar el contracte d'obres, a fi i efecte que aquest membre de Junta pugui adjudicar-se la contracta en les mateixes condicions que l'oferta seleccionada si així ho manifesta en el termini de quinze dies.

BASE 7ª.- Criteris per la valoració de les finques resultants (Art. 140 RLUC)

La valoració de les finques resultants s'efectuarà en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix la Llei d'urbanisme.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedirà quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

BASE 8ª.- Regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta en proporció als béns i drets aportats.- (Articles 133, 139, 147 i 165 RLUC i art 126 TRLUC)

L'adjudicació s'efectuarà de conformitat al que disposa la Base Primera, i al que s'estableix a l'article 126 del Decret 1/2010 TRLUC i 165 del seu Reglament, concretament la reparcel·lació haurà de tenir en compte el següents criteris:

1. S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper a les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.
2. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir per una indemnització en metàl·lic.
3. Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
4. Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedirà l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca.

BASE 9ª.- Criteris pels propietaris No incorporats a la Junta de Compensació (Article 136 RLUC)

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de las administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.

En el cas que siguin objecte de reparcel·lació el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses

d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del RLUC.

BASE 10ª.- Supòsits d'incompliment de les obligacions del membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns i drets.- (Article 158 RLUC)

Les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament.

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de Compensació, que té la condició de beneficiària o a la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització pendents.

La responsabilitat dels membres de la Junta de Compensació es limita a les finques aportades per cada un d'ells, sense que pugui afectar la resta del seu patrimoni.

BASE 11ª.- Expropiació de finques (Articles 136.4 i 137 RLUC)

La Junta de compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropia l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions com a membre de la Junta. Les expropiacions es regiran pel procediment establert a l'article 137 RLUC, per la resta de normativa aplicable i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei d'Urbanisme. En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

BASE 12ª.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del sector. No obstant això, la Junta podrà repercutir la seva responsabilitat en l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora.

BASE 13ª.- Afecció real dels terrenys (Articles 154-156 RLUC).

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització i demés despeses previstes en el projecte de reparcel·lació en la proporció que correspongui. La cancel·lació de l'afectació real de les finques s'instarà al Registres mitjançant certificació de la Junta que han estat satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

BASE 14ª.- Forma i terminis en què els propietaris de terrenys o titulars d'altres drets han de realitzar aportacions a la Junta, bé en metàl·lic, bé en terrenys.

Les aportacions econòmiques hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de la notificació personal de l'adopció de l'acord corresponent.

Els propietaris seran notificats per correu certificat amb acusament de rebuda al domicili comunicat a la Junta amb aquesta finalitat.

Les aportacions es realitzaran mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid, dins del termini d'un mes des del requeriment de pagament.

En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, el seu Consell Rector podrà optar, abans de l'expropiació o el requeriment de cessió de finques resultants, per interessar a l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

En el supòsit d'aportació de terrenys, aquesta haurà de ser aprovada prèviament per la Junta. En aquest cas la valoració dels mateixos s'efectuarà d'acord amb els criteris establerts al Projecte de Reparcel·lació.

BASE 15ª.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

Les pèrdues o beneficis, es distribuïran entre tots els propietaris en proporció a les seves participacions respectives.

BASE 16ª.- Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

BASE 17ª.- Transmissió a l'Ajuntament o altra administració actuant dels terrenys i de la urbanització.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament o altra Administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta. La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i en el projecte d'urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta. L'adjudicació de finques i cessió de terrenys a l'Administració s'ha de formalitzar en document públic, ja sigui en escriptura pública o en document administratiu expedit amb les solemnitats i requisits necessaris. La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir en l'acta de recepció que l'Administració actuant que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 RLUC.

BASE 18ª.- Moment en què es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, pels propietaris o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament.

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta, l'edificació podrà iniciar-se abans de que es conclougui la urbanització de forma simultània a aquesta. En qualsevol cas es requerirà la garantia de pagament de la quota corresponent a la totalitat del cost de les obres pendents; ensems el compliment de la normativa que l'Assemblea acordi aprovar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

BASE 19ª.- Conservació de la urbanització fins la seva entrega a l'Ajuntament.

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació. Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de les despeses d'urbanització entre els diferents propietaris.