

BASES D'ACTUACIÓ

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ **SANT JAUME RESIDENCIAL SUD**

PRIMERA.- ÀMBIT TERRITORIAL I FINALITATS

Les presents Bases de Compensació es refereixen a la Junta de Compensació de SANT JAUME RESIDENCIAL SUD, la qual desenvolupa el seu àmbit d'actuació sobre els terrenys inclosos en la delimitació del Sector G, de les Normes Subsidiàries vigents.

La finalitat d'aquestes bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta quan a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria, i a través del Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica i del Projecte d'Urbanització.

SEGONA.- LES BASES COM A NORMA DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

La funció de les bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

En desenvolupament d'aquestes bases, es formula un Projecte de Reparcel·lació per compensació bàsica, amb el contingut que assenyalan el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme (TRLU) y el seu Reglament i demes Normes Urbanístiques aplicables, que servirà de medi de distribució de beneficis i càrregues de la urbanització i de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TERCERA.- FORÇA D'OBLIGAR.

L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligada observància totes les contingudes en les Bases d'actuació, en els termes en els quals foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que siguin votada en Assemblea General per membres que representin al menys el 60 per cent de la participació en la Junta.

L'esmentada modificació haurà d'ésser tramitada i aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes en la normativa urbanística aplicable.

QUARTA.- VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de llurs respectives finques. La determinació de la superfície de la finca de cada membre serà la real que resulti de la corresponent medicció.

2.- A cada una de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants.

3.- En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de límits, la superfície discutida es considerarà pertanyent per parts iguals als discrepants, fins que es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot

ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Polígon d'actuació.

4.- Els vials de domini públic inclosos en l'àmbit compensable no participaran en la distribució de beneficis i càrregues i, per consegüent, no donaran lloc a l'atribució d'aprofitament en tractar-se de vies de comunicació adquirides per l'Administració de forma no onerosa que seran substituïdes per les previstes en el Pla que s'executa.

CINQUENA.- FINQUES A EXPROPIAR I LA SEVA VALORACIÓ.

La valoració de les finques que fossin necessàries expropiar, en aplicació d'allò disposat als Estatuts i en aquestes Bases, s'efectuarà de conformitat al seu valor a efectes urbanístics, d'acord al que estableix la vigent Legislació Urbanística, i mitjançant el procediment expropiatori previst en la Llei d'Expropiació Forçosa i en el seu Reglament.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada al paràgraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per despeses d'urbanització, però sense que hagin de reembossar-se altres quotes ordinàries o extraordinàries satisfetes.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exentes, amb caràcter permanent, de l'Impost de transmissions patrimonials i actes jurídic documentats i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'arbitri sobre l'increment del valor dels terrenys.

SISENA.- ELEMENTS EXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES I LA SEVA INDEMNITZACIÓ.

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques tenen el caràcter de valors aportats, però no tindran aquesta consideració per a la definició de les quotes, i les que hagin

d'enderrocar-se seran indemnitzats amb càrrec al fons de compensació, en concepte de despeses d'urbanització.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc quan s'hagin l'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

SETENA.- VALORACIÓ D'ELEMENTS INDEMNITZABLES.

1.- La valoració es farà, amb independència del sòl, d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.

2.- El valor de les edificacions, del sol i altres elements i drets en general, es determinarà, segons disposa el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'Octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sol..

VUITENA.- EXISTÈNCIA DE CÀRREGUES REALS. CRITERIS DE VALORACIÓ.

1.- Els drets i càrregues sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, havent el Projecte de Reparcel·lació d'especificar la finca de resultat a la qual es traslladen, per subrogació real, en el termes previstos per la legislació hipotecària .

2.- El fet que existeixin càrregues real sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però si pot operar la subrogació real, passaran a gravar la finca adjudicada al propietari, convenint-se en altre cas en crèdit sobre la nova finca.

3.- El Projecte haurà de declarar de forma justificada les càrregues que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa i fixar la indemnització corresponent d'acord amb la legislació l'expropiació forçosa.

4.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà a allò previst en l'article 123.1 i 3 el Reglament de Gestió Urbanística, relatiu a les parcel·lacions.

5.- Si el afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran pel propietari que hagi omès la declaració o es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

NOVENA.- ALTRES DRETS QUE S'EXTINGEIXEN I LA SEVA VALORACIÓ.

1.- L'execució de la urbanització suposa la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament que seran objecte de valoració d'acord amb els criteris establerts per l'expropiació forçosa.

2.- El necessari enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments rústics i urbans existents sobre els finques, referits a la data d'aprovació del Pla.

3.- Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat, així com de les indemnitzacions que resultin del desnonament d'ocupants o llogaters de les seves finques.

4.- Les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials incompatibles amb el planejament o amb la seva execució que reuneixin els requisits per a

ésser indemnitzables es consideraran despeses d'urbanització i, per tant, aniran a càrrec de la Junta de Compensació.

5.- en qualsevol cas serà d'aplicació el que preveu l'article 130 del TRLU

DECENA.- VALORACIÓ DE CÀRREGUES I DRETS.

La valoració de servituds predials, de drets reals sobre immobles, així com de drets d'arrendament existents s'ajustarà, segons el dret de què es tracti, a allò establert en la legislació expropiatòria, en el Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, a allò assenyalat per l'Impost de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

ONZENA.- VALORACIÓ EN CAS D'INCORPORACIÓ D'EMPRESES URBANITZADORES.

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

3.- Les aportacions a la Junta de Compensació es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se'li en contrapartida terrenys per convenir de conformitat amb els Estatuts.

4.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

5.- L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

6.- En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa o en el supòsit previst a l'article 175.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

DOTZENA.- CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1.- La contractació de l'execució de les obres d'urbanització es farà amb l'empresa o empreses que designi l'Assemblea General, d'acord al que estableix l'art. 172.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme Llei d'Urbanisme, consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa urbanitzadora d'ajustar-se al termini i manera d'execució al Projecte d'Urbanització, així com el compromís de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta.

b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer en cas d'inobservància de les característiques tècniques o terminis d'execució.

c) Manera i terminis de pagament per la Junta de les quantitats a compte de l'obra realitzada.

d) La retenció que pugui efectuar la Junta, o a que correspongui, de cada pagament parcial com a garantia de l'execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que les obres s'hagin rebut definitivament.

2.- En el supòsit de que s'incorporés una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra es realitzarà directament per aquesta i, de conformitat amb el previst a l'article 176 del Reglament de Gestió Urbanística, haurà de subscriure els corresponents compromisos en els quals es contemplin les clàusules típiques d'aquest tipus de contractes, amb les condicions mínimes relacionades en el punt 1 d'aquesta Base.

TRETZENA.- TERMINIS I FORMA DE PAGAMENT DE LES QUOTES.

Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin seran satisfetes en el termini màxim d'un mes a comptar des del requeriment practicar a l'efecte pel Consell Rector.

Passat aquest termini, serà d'aplicació el disposat a l'article 40 dels Estatuts.

El pagament es farà normalment en metàl·lic, però per acord amb l'obligat, que s'aprovi en Assemblea General, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

CATORZENA.- COSTEJAMENT DE LA URBANITZACIÓ.

1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- En el cas de les edificacions que el Pla declari compatibles amb la seva execució si bé amb una part del volum construït en situació de disconformitat, la contribució dels respectius propietaris es calcularà en funció del sostre potencial adjudicat pel planejament.

3.- S'estimaran com a despeses d'urbanització les que estableix la Legislació Urbanística i en concret a l'article 120 del TRLU, i, en general, les despeses de tota mena que origini l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les esmentades obres.

4.- L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

5.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

QUINZENA.- EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS.

Ja regulat a la Base CINQUENA.

SETZENA.- ALINEACIÓ DE TERRENYS PER LA JUNTA.

No és precisa.

DISSETENA.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de la urbanització completa del polígon, tant pel que fa als terminis d'execució, com a la transmissió de les obres i instal·lacions.

En cas de falta d'urbanització, l'Administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment contra els que resultin responsables segons el disposat a l'apartat anterior. En cas que s'hagués comès alguna infracció urbanística s'estarà al previst a la Legislació Urbanística vigent al moment de la infracció.

Quan la infracció hagués estat comesa per l'Empresa urbanitzadora o per algun membre de la Junta les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa o al propietari responsable.

La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del perjudici patrimonial que poguessin sofrir per la seva actuació.

DIVUITENA.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

Els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, la qual cosa es farà constar al Registre de la Propietat a instància de la Junta, amb aportació de la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'ésser inclosa la finca al polígon o unitat d'actuació.

Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que els correspongui segons el Projecte de Reparcel·lació.

Aquestes afectacions es cancel·laran mitjançant certificació de la Junta de compensació un cop pagades les despeses i emeti el certificat final d'obres i sol·licitada la seva recepció per l'Ajuntament.

DINOVENA.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

1.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, es formarà i aprovarà per aquesta el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se i presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació definitiva.

2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb la seva edificabilitat neta i ús.

La valoració podrà establir-se pre punts o unitats convencionals, sempre que s'estableixi la seva equivalència en diners, als efectes de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació, valorant-se aquestes en funció del preu mig de les parcel·les resultants, sense incloure les despeses d'urbanització.

3.- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació segons el Pla General.

4.- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, en el supòsit de què, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

5.- No obstant si la quantia d'aquests drets no assolís el 15 per cent de la parcel·la mínima obligatòria, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte de liquidació

del Projecte de Reparcel·lació. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos als quals es refereix l'apartat anterior no assoleixin l'esmentat percentatge.

6.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mig de les parcel·les resultants.

VINTENA.- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I TÍTOL INSCRIBIBLE.

Segons el previst a l'article 6 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, serà títol idoni per a la inscripció del Projecte d'Equidistribució la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del Projecte, segons l'article 152 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com també l'escriptura pública atorgada per tots els titulars de les finques i aprofitament inclosos en el Polígon, acompanyada de certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'article 7 de l'esmentat text reglamentari.

VINT-I-UNENA.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.

La distribució dels beneficis o pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es farà tenint en compte la relació de proporcionalitat en superfície.

La proporcionalitat no s'alterarà per l'existència d'alineacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta.

La proporcionalitat tampoc s'alterarà pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec de mora, ja que l'import d'aquest recàrrec queda exclusivament a benefici de la Junta.

VINT-I-DOSENA.- 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 beneficis i càrregues entre els membres de la Junta.

El plac de conservacio será de CINC ANYS a contar de la recepcio de les obres d'urbanitzacio per part del Ajuntament

La Junta es transformarà en Entitat de CONSERVACIO de conformitat als Art.201 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme, de forma automàtica, una vegada hagin estat rebudes les obres per l'Ajuntament.

VINT-I-TRESEN.- TRANSMISSIÓ A L'AJUNTAMENT DE TERRENYS I SERVEIS.

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió gratuïta per a la seva afectació als usos previstos al Pla.

L'entrega i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions dels articles 45 i 46 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra urbanitzadora prevista. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

L'adjudicació de finques i la realització de les cessions de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords. La cessió de les obres i instal·lacions es reflexarà en l'acta que subscriuran l'Ajuntament i la Junta de Compensació.

En Allò no previst en aquestes Bases, resultarà d'aplicació el que el TRLU i el seu Reglament i demes Normes aplicables.

