

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 27 "COVA DEL GAT" DE VANDELLÒS I HOSPITALET DE L'INFANT.

1a.-GENERALITATS:

Les presents Bases constitueixen les normes d'actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" de l'Ajuntament de Vandellòs i Hospitalet de l'Infant. En el desenvolupament d'aquestes Bases es redactarà un Projecte de Reparcel·lació que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues, així com títol per a l'adjudicació de les finques de reemplaçament.

L'aprovació d'aquestes Bases per l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació implica que els membres de la Junta accepten com normes d'obligada observança totes les contingudes a la mateixa.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització del PAU 27 pel sistema de compensació, s'ajustarà a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; Decret 305/2006, de 18 de juliol; pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya, altres normatives d'aplicació i al que es preveu en aquestes Bases.

2a.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES:

La valoració dels sòls i la participació dels propietaris vindrà determinada per la superfície aportada. Nogensmenys, la Junta en Assemblea, per unanimitat, podrà determinar un altre criteri.

La determinació de la superfície de cada finca serà la que resulti de la realitat topogràfica.

La legislació a aplicar per tal de determinar la participació dels propietaris de sòl en els processos de distribució de beneficis i càrregues, és l'autonòmica. Més concretament, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, fixa la participació dels propietaris en els àmbits que abastin sòl urbà, en proporció al valor urbanístic de les seves finques.

3a.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REAL:

Els drets i les càrregues que gravin les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament i, en conseqüència, se subrogaran sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada.

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Benedito Esclarin

El propietari afectat compartirà amb el titular del dret real la quota atribuïda.

El dret real que gravi les finques aportades i que resulti incompatible amb el planejament que s'executa, es valorarà de conformitat amb el previst al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl i la legislació expropiatòria. L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació comportarà la seva extinció. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i el procediment a seguir, es tindrà en compte el disposat a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya.

4a.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE PLANTACIONS, CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS I OBRES:

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no puguin conservar-se, es valoraran amb independència del sòl i el seu import es satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització. El criteri de valoració serà l'establert pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

5a.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'APORTACIONS D'EMPRESA URBANITZADORA:

L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació i les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

L'Assemblea, en reunió convocada a tal efecte, determinarà el coeficient percentual de participació en Junta per a les empreses urbanitzadores, en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon.

Els drets polítics annexes al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores s'efectuarà en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades, tret d'aval bancari que concediria immediatament plenitud dels drets econòmics i polítics.

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 en contrapartida terrenys per conveni i de conformitat amb els Estatuts.

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària

M. Àngel Benedicto Esclarín

L'empresa urbanitzadora que executi directament obres d'urbanització, assumirà tal execució i els riscos que poguessin esdevenir.

En cap cas es podrà considerar com valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments dels costos d'execució produïts per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o causa imputable a la mateixa.

En cas de participació d'una empresa urbanitzadora, s'estarà al disposat a l'article 12 dels Estatuts.

6a.- CONTRACTACIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ:

La contractació de les obres total o parcial es farà per la Junta de Compensació, per adjudicació directa. El criteri seguit serà, en qualsevol cas, el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució excepte acord unànim dels membres de la Junta en Assemblea, es garantirà la concurrència de diverses ofertes d'incorporació amb un mínim de tres.

El contracte d'execució de les obres s'adequarà a la legislació civil i mercantil, incloent necessàriament:

a) Compromís d'executar les obres de conformitat als projectes aprovats reglamentàriament.

b) Obligació de facilitar en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.

c) Els supòsits d'incompliment del contracte que poden donar lloc a la seva resolució, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.

d) La retenció de cada pagament parcial a compte que hagi de realitzar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, havent-se de condicionar l'entrega de l'esmentada retenció a la recepció definitiva de l'obra.

e) La forma i els terminis de pagament per l'abonament per la Junta de les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

Per supòsit que fos una empresa urbanitzadora la que s'incorporés a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per aquella empresa i haurà de subscriure els corresponents compromisos en que es contemplin les clàusules d'aquesta mena de contractes, amb les condicions mínimes desglossades amb anterioritat.

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Benedicto Esclarín

L'empresa urbanitzadora que, incorporada a la Junta, executés directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes està sotmesa, com a mínim, al compliment dels següents requisits:

a.- Que es doni coneixement per escrit a la Junta del subcontracte a celebrar, amb indicació de les parts de l'obra a realitzar, amb la finalitat que per la Junta es procedeixi a la seva aprovació

b.- Que les unitats d'obra que aquella empresa urbanitzadora contracti amb tercers no excedeixi del 40 per cent del pressupost total de l'obra principal a executar.

7a.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS:

Per a la valoració de les finques resultants s'aplicaran els criteris establerts al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

8a.- REGLES D'ADJUDICACIÓ:

En aplicació del que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

a) Els terrenys destinats a sistema viari es deduiran de l'àmbit del sector prèviament a qualsevol adjudicació a propietaris.

b) Es procurarà, sempre que sigui possible i que ho permetin les exigències de la parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

c) Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació podrà fer-se a favor de cadascun dels co-propietaris, i se'ls adjudicarà finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el que disposen els apartats d) i e) del present article.

d) No podran adjudicar-se com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació de conformitat amb el planejament.

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Benedicto Esclarín

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

f) Nogensmenys, si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al 15 per cent de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic, llevat acord unànim dels propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos a que es refereix l'apartat precedent no arribin a l'esmentat tant per cent.

g) Tret del disposat a l'apartat precedent i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major número de propietaris serà preferible a l'adjudicació proindivisa i aquesta última, a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor número possible de comuners.

9a.- INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS:

Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pel seus membres seran exigibles per via de constrenyiment mitjançant petició de la Junta a l'Administració actuant.

L'incompliment pels membres de la Junta de les seves obligacions i càrregues imposades per l'actuació, habilitarà a l'Administració actuant a expropiar els seus respectius drets a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

Tanmateix, aquells propietaris de l'àmbit que, dins el mateix termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació no s'adherissin a la Junta de Compensació podran ser expropiats dels seus drets a favor de la Junta.

10a.- OBRES D'EDIFICACIÓ:

No serà competència de la Junta de Compensació la realització de les obres d'edificació.

11a.- COSTOS D'EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ:

Els propietaris estan obligats a suportar el cost de l'execució de la urbanització, considerant-se inclosos en el cost de la urbanització els següents:

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Benedicto Esclarin

- a) El valor dels terrenys destinats a vial, de cessió gratuïta.
- b) El cost de les obres d'urbanització.
- c) El cost del Projecte, Direcció Tècnica i Assessorament Jurídic.
- d) Les indemnitzacions per destrucció o inutilització de béns o instal·lacions.
- e) Els interessos de capitals a invertir.
- f) Qualsevol altra que la Junta determini dels establerts en l'article 114 del Text Refós 1/2005, de 26 de juliol.

Les obres d'urbanització realitzades que puguin conservar-se i siguin conformes amb el plantejament vigent i el projecte d'urbanització es valoraran de conformitat amb el cost que representa la seva no execució per l'empresa urbanitzadora, disminuït per l'amortització o demèrit sofert per l'ús i antiguitat, valorant pels tècnics que elaborin el projecte d'urbanització, prenent com a base els costos unitaris reals del projecte d'urbanització a executar.

12a.- FORMA I TERMINIS PER EFECTUAR APORTACIONS A LA JUNTA:

Les aportacions econòmiques a la Junta de Compensació dels membres, en proporció al valor de les finques adjudicades i pel pagament de les despeses, poden realitzar-se:

- a) En metàl·lic.
- b) Mitjançant la cessió de terrenys dins o fora l'àmbit.
- c) En indústria, pel supòsit d'adherir-se a l'empresa urbanitzadora.

Les aportacions es faran efectives al moment en que ho determini la Junta, de conformitat amb les necessitats de financiació.

13a.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES:

Els beneficis o pèrdues seran proporcionals a les quotes definitives dels membres de la Junta, a tenor de les seves adjudicacions. Amb caràcter anual, la Junta presentarà balanç i pressupost. Podrà realitzar derrames o reembossaments a compte, pel supòsit d'existir dèficit o superàvit. L'import de les quotes que es meritin per cobrir el dèficit, tindrà un límit equivalent al 50% del pressupost anual corresponent.

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Benedito Esclarin

14a.- COMPENSACIÓ EN METÀL·LIC EN LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ:

En el supòsit que es produeixin diferències d'adjudicació, aquestes seran valorades en el Projecte de Reparcel·lació i es liquidaran als titulars un cop sigui ferma, en via administrativa, l'aprovació definitiva del mateix.

15a.- MOMENT EN QUE POT EDIFICAR-SE SOLARS RESULTANTS DE LA COMPENSACIÓ:

Des de l'executorietat del Projecte de Reparcel·lació i simultàniament a l'execució de la urbanització, els propietaris que garantissin suficientment la part proporcional de conformitat al seu coeficient de participació, de la totalitat del cost d'urbanització prevista, podran acollir-se a la facultat d'iniciar les obres de construcció prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.

Els membres de la Junta de Compensació es comprometen a no sol·licitar llicències d'edificació si no estessin al corrent de pagament de les quotes d'urbanització, per la qual cosa el Secretari emetrà l'oportuna certificació.

El començament de l'edificació serà possible des del moment en que hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, prèvia l'obtenció de la corresponent llicència de construcció.

16a.- FORMA D'EXACCIÓ DE LES QUOTES:

La Junta de Compensació confeccionarà pressupost anualment i exigirà als seus membres per trimestres avançats en proporció al seu coeficient de participació, les despeses consignades en aquest. Els membres disposaran d'un termini de 30 dies naturals des de la recepció de la derrama, per efectuar l'ingrés.

17a.- CESSIÓ DE TERRENYS:

De conformitat amb el que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Junta de Compensació transmetrà a l'Ajuntament els terrenys que resultin de cessió obligatòria i gratuïta, cessió que es produirà de Dret al moment de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

Diligència.- Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Benedito Esclarín

18a.- POSSIBILITAT DE COMPENSACIÓ EN TERRENY:

En el cas que això acordat per l'Assemblea de la Junta de Compensació, els membres de la Junta, propietaris de terrenys en el casos previstos als Estatuts, podran substituir totalment el pagament de les despeses d'urbanització i demés costes en la part proporcional en que correspongui, mitjançant la cessió de terrenys de la seva propietat fins cobrir el total substituït.

19a.- EXPROPIACIÓ DE TERRENYS:

Els terrenys que s'obtinguin a favor de la Junta per expropiació als propietaris no adherits o dels que incompleixin les seves obligacions de conformitat amb l'establert al Decret Legislatiu 1/2010 i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya, quedaran a lliure disposició de la Junta, que podrà alienar-los al preu que la mateixa acordi, o adjudicar-los en compensació.

20a.- CONSERVACIÓ:

La Junta de Compensació es responsabilitza de l'execució tècnica de les obres de conformitat amb la legalitat vigent.

La Junta de Compensació es farà càrrec de la conservació dels serveis urbanístics només fins el moment en que es perfeccioni la seva cessió a l'Ajuntament. L'esmentada cessió es pot realitzar de forma parcial, per fases d'obra realitzada, en les condicions prescrites per la Llei. Les despeses de conservació que estiguin a càrrec de la Junta de Compensació es distribuïran en proporció al dret de cadascun dels propietaris".

Diligència. Per fer constar que aquestes Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del PAU 27 "Cova del Gat" que consten de 8 fulls i informació registral annexa, han estat aprovades inicialment per acord de Junta de Govern de data 30 de maig de 2016

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, 9 de juny de 2016
La secretària
M. Àngel Beneditó Esclarin