

BASES D'ACTUACIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

I.- DISPOSICIONS GENERALS.

Primera - Objecte

Les presents Bases de Compensació es refereixen a la Junta de Compensació corresponent al **PLA DE MILLORA URBANA SMU-03 "BUJONIS INDUSTRIAL NORD"** del municipi de Sant Feliu de Guíxols.

La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i carregues, entre els seus integrants, i sota la tutela de l'Ajuntament com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

D'acord amb el que disposa l'art. 170.2 del Decret 305/2006, els propietaris que no s'adhereixin i, per tant, no s'integrin en la Junta de Compensació, es procedirà a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb el pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

Segona.- Subjectes interessats

1.- Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà la Junta esmentada, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores que s'incorporin.

3.- Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual formarà part tant del Consell Rector, en el supòsit que es constitueixi, com de l'Assemblea General de l'Entitat.

Tercera. Actuacions que compren.

L'actuació pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica comprendrà:

a) La cessió gratuïta a l'Ajuntament en ple domini i lliures de càrregues dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme el planejament vigent.

b) El pagament de les obres urbanització i altres despeses inherents, fixades en el planejament i en el Projecte d'Urbanització d'obres d'infraestructura bàsiques i en el

complementari que en el seu cas s'aprovés, així com el pagament de les càrregues externes del sector relatives a la renovació dels col·lectors de sanejament i a completar les xarxes de plujanes del sector adjacent de Bujonis i a l'execució del nou accés previst de la rotonda de la carretera de Girona fins el propi sector.

c) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, d'acord amb allò que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris en proporció a les seves respectives quotes de participació.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ.

Quarta.- Criteris per a la valoració de les finques aportades

1.- Els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície global de les seves finques inicials respecte al conjunt de superfície de la comunitat reparcel·latòries del polígon.

2.- La superfície de cada finca inicial serà la que realment s'acrediti.

3.- A cada propietari se li assignarà un percentatge de participació en la comunitat reparcel·latòria, d'acord amb els criteris anteriors, el qual, una vegada reduït en un 10% - degut a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament a favor de l'Ajuntament - constituirà la quota de participació per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.

4.- En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus termenals, la superfície en discussió es considerarà pertanyent en parts iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial, d'acord amb la legislació vigent.

En tot cas el projecte únicament tindrà en compte les situacions litigioses quan s'acrediti l'existència d'anotació preventiva de demanda corresponent, en els termes previstos en l' art. 10.3 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de novembre i Decret 305/2006.

5.- El béns de domini públic inclosos en l'àmbit del Pla els hi serà d'aplicació el que disposen els apartats 4 i 5 de l'art. 126 del DL 1/2010, en relació a l'art. 22 del Decret 305/2006.

6.- En cas de propietaris desconeguts i altres supòsits de discrepàncies, s'aplicarà el que disposa l'art. 132 del Decret 305/2006.

Cinquena.- Criteris de valoració de drets reals.

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la compensació, seran adjudicataris en el mateix concepte en què ho foren anteriorment, pel principi de

subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials que es declari incompatibles, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determina la taxació dels mateixos i subsidiàriament d'acord amb les normes de Dret Administratiu o Civil que regula la institució i, en el seu defecte, per les establertes per als impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Aquesta indemnització es farà constar en el projecte, però amb càrrec al respectiu propietari, sens perjudici del que, si s'escau, resolgui sobre la incompatibilitat i indemnització la jurisdicció competent. En tot cas, els drets i càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació.

També quedaran extingits els arrendaments existents incompatibles, la valoració dels quals es realitzarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació i d'acord també amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa i RDL 7/2015, a compte de tots els propietaris. No obstant, els arrendaments ulteriors a l'aprovació inicial del Pla Parcial no tindran dret a indemnització per part de la Junta.

Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà a allò previst en l'art. 12 del Reial Decret 1093/97

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

Sisena.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o Instal·lacions que s'hagin d'enderrocar

El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'han d'enderrocar, sempre que no formin part de l'aportació dels drets dels propietaris incorporats relacionats amb els terrenys, se determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa i RDL 7/2015 i Reglament de Valoracions.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres urbanització previstes al Pla i quan estigui situada a una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a un propietari, i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació.

Setena.- Taxacions.

Les taxacions a que fa referència les dues bases anteriors, s'efectuaran en el Projecte de reparcel·lació.

Vuitena. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

1. En el supòsit previst en els Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització per les partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, havent d'adoptar l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa.

2. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.-

Novena.- Forma de contractació.-

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o un contractista idoni, per adjudicació de la Junta de Compensació. Al tractar-se dels sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, el procediment s'ajustarà al que disposa l'art. 172 del Decret 305/2006, i cal garantir la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres.

2.- Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportí, totalment o parcialment, els fons necessaris per l'execució de la urbanització, l'execució es realitzarà directament per l'empresa esmentada.

3.- En el contracte d'obres es garantirà les facultats de vigilància de l'Administració actuant, així com es preveuran les garanties que haurà de presentar l'empresa urbanitzadora i els terminis de recepció provisional i definitiva de les obres i les garanties de la seva correcta execució.

Desena.- Costos d'Urbanització

1.- Els costos urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes de participació.

2.- S'estimaran com a costos urbanització les obligacions previstes en el Pla de Millora Urbana i en concret, els següents:

- a) Totes les obres de viabilitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament.
- b) Les obres de sanejament que afectin el Polígon.
- c) Subministrament d'aigua potable.

d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció i distribució i l'enllumenat públic, i la resta de serveis previstos en el projecte d'urbanització principal o complementari

e) Jardineria, mobiliari i arbrat en els parcs, jardins y vies públiques.

f) Costos de redacció i tramitació del Pla Parcial, estatuts i bases, i dels projectes de reparcel·lació i urbanització, i totes les altres despeses de la reparcel·lació, dels projectes d'urbanització i conveni atorgat amb l'Ajuntament, especialment el relatiu a la zona d'equipaments i endegament rec.

g) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats i les procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució del projecte d'urbanització, així com les derivades de l'extinció de drets real o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

h) Les despeses de formalització i d'inscripció en el registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

i) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

J) Les despeses generades per l'efectivitat del dret a re allotjament d'acord amb el que disposa l'art. 120.2 del Decret 1/2010 i 128 Decret 305/2006.

K) Les despeses que estableix l'art. 120.1 del DL 1/2005

L) L'Import del preu just o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

LL) També seran a càrrec del sector les següents càrregues externes previstes en el planejament municipal vigent i en el Pla de Millora Urbana aprovat i que son les següents: A) Sanejament: El sector contribuirà a la renovació dels col·lectors de sanejament del sector adjacent de Bujonis Industrial Sud necessaris per connectar la xarxa de clavegueram interna al sector amb el col·lector paral·lel a la riera de Sant Amanç d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM i completar les xarxes de plujanes dels sectors PA-30 Bujonis Industrial 1, PA 31 Bujonis Industrial 2 i PA 32 Bujonis industrial 3. B) Accessibilitat: Correspondrà al sector l'execució al seu càrrec de l'accés previst des de la rotonda de la carretera de Girona fins el propi sector, inclosa la redacció dels documents tècnics corresponents i l'obtenció dels permisos i autoritzacions necessaris. Correspondrà al Ajuntament facilitar i posar a disposició els terrenys per a l'execució d'aquest accés.

3.- La distribució dels costos urbanització es fixaran en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts a les presents Bases.

IV - DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CARREGUES

Onzena.- Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització

1.- Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament, en ple domini i lliures de càrregues, en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació amb els efectes previstos a l'art. 127 del DL 1/2010.

No obstant, la Junta o el contractista designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres urbanització.

2.-La cessió de les obres urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà a favor de l'Ajuntament d'acord amb el que disposa el DL 1/2010 i Decret 305/2006. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

Dotzena.- Quotes de participació

1.- La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del polígon d'acord amb el que disposa l'art. 126 1 a) del DL 1/2010, aplicant-se aquest criteri fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i a partir d'aquest moment, d'acord amb l'art. 120.5 del DL 1/2010, caldrà aplicar les quotes fixades en el projecte.

L'afecció registral de la càrrega urbanística en les finques adjudicades d'acord amb el que disposa l'art. 127 b) del DL 1/2010, sens perjudici del que disposa l'art. 159 del Decret 305/2006 sobre concentració de responsabilitats.

2.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels associats, d'acord amb l'establert a la base vuitena, assignant les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

3.- Les quotes d'urbanització que corresponguin a propietaris no adherits, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de compensació bàsica, sens perjudici del que disposa l'art. 122-2 del DL 1/2010.

Tretzena.- Valoració i adjudicació de les finques resultants

1.- Les finques resultants es valoraran de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit del polígon i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació o sector. Si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del DL 1/2010.

2.- L'adjudicació de les finques que resultin als membres de la Junta es farà en proporció als béns o drets aportats.

Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3.- No podran adjudicar-se com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament, sens perjudici del que puguin disposar les disposicions transitòries del planejament..

Quan degut a l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que els hi siguin adjudicades finques independents a tots ells, els solars que resultin s'adjudicaran -pro-indivís- a aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant els excessos, quan per determinades exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no s'esgoti amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor. Si la quantia dels drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima es procedirà a la corresponent indemnització en metàl·lic.

4.- Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota adjudicació en terrenys, el defecte i l'excés es compensarà en metàl·lic, sempre que la diferència no sigui superior al 15% del valor dels terrenys que se li adjudiquin.

5.- En cas que alguna finca estigui edificada es podrà adjudicar com a finca de resultat la mateixa que ocupi l'edificació i acompleixi amb el paràmetre de parcel·la mínima, encara que aquesta adjudicació representi un excés d'adjudicació superior al 15% del que correspondria al propietari afectat, essent d'aplicació el que disposa el Decret 305/2006.

6.- Es procedirà a adjudicar a cada propietari finques de resultat de les diferents qualificacions.

Catorzena.- Moment de l'adjudicació i inscripció.

L'Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament del projecte de reparcel·lació, determinarà l'adjudicació de les finques de resultat (art. 127 DL 1/2010) i la seva posterior inscripció en el Registre de la Propietat.

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. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'art. 7 de l'esmentat text reglamentari.

La inscripció del projecte comportarà la cancel·lació automàtica de la fiança prestada pels promotors (art. 107.3 DL 1/2010), en compliment d'allò previst a l'article 161 del Decret 305/2006.

Quinzena.- Edificació

Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en que hagués esdevingut ferm, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sens perjudici que en la sol·licitud de llicència davant l'Ajuntament s'haurà de presentar un escrit en el que el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció fins que no sigui conclosa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a efecte per tot o part de l'edifici, a més de les altres condicions establertes en el Decret 305/2006, sens perjudici de les altres condicions que es puguin establir.

Setzena.- Regim econòmic

1.- L'incompliment per part dels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades pels Estatuts i Bases, el DL 1/2010 i desenvolupades pel Decret 305/2006, fins i tot quan l'esmentat incompliment faci referència als terminis per acomplir els dits deures i càrregues, podrà donar lloc a l'expropiació dels béns i drets d'aquells que farà l'Ajuntament a favor de la Junta, que tindrà la condició jurídica de beneficiari.

2.- Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions en el termini que assenyali l'òrgan competent de la Junta de Compensació.

3.- La liquidació definitiva es formularà per part de l'òrgan competent i serà comprensiva de la totalitat d'ingressos i despeses. Tindrà la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació i haurà d'aprovar-se per part de l'Ajuntament.

La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatariis de finques resultants, d'acord amb la seva quota de participació.

DISSETENA.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ.

Els promotors del sector assumeixen el compromís de la conservació i el manteniment de les obres d'urbanització del sector, amb el límit màxim de cinc anys comptats des de la data de recepció de cada una de les fases que es desglossi la urbanització, havent de constituir a aquests efectes una entitat urbanística de conservació o transformar la Junta de Compensació en Junta de conservació.

