

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-UR 01.1 SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES



DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 17 de febrer de 2015.
Sant Andreu de Llavaneres, 18 de febrer de 2015.

I. DISPOSICIONS GENERALS.

PRIMERA.- OBJECTE.

Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria:

EL SECRETARI,

Josep Lluís Valentín i Martínez

1. Les presents Bases d'actuació es refereixen a la **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-UR 01.1 SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES**, la delimitació del qual fou aprovada definitivament per acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el 8 de juliol de 2014.
2. La finalitat de les presents Bases és la regulació de l'actuació de l'entitat en la gestió de l'execució de les obres d'urbanització contemplades en el projecte d'urbanització i en la formulació del projecte de reparcel·lació econòmica, mitjançant la reglamentació de la participació dels propietaris de terrenys i dels drets i/o interessos compresos a l'àmbit del Polígon d'actuació de referència, aplicables a la Junta de Compensació que es constituirà.
3. Les presents Bases, en allò que no prevegin, s'integraran en el sistema de fonts d'aplicació, i no podran oposar-se a les normes imperatives que els siguin aplicables.
4. En compliment de les determinacions dels articles 165 i 198 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i d'acord amb l'objecte de l'entitat, aquestes bases tenen per objecte bàsic l'establiment de:
 - a) Criteris per determinar els drets i els deures de les persones propietàries dels terrenys inclosos a l'àmbit de la reparcel·lació.
 - b) Procediment de contractació de l'execució de les obres d'urbanització i de cessió posterior a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.
 - c) Forma i terminis per al pagament de les quotes d'urbanització i per a la satisfacció de les aportacions a la Junta de Compensació per part de les persones propietàries de terrenys.
 - d) Actuacions de la Junta en els supòsits d'incompliment de les obligacions dels propietaris de l'àmbit.
5. Les presents Bases d'actuació i els Estatuts de la Junta de compensació es podran tramitar de manera simultània amb la constitució de la Junta, i tindran efectes respecte tercers des de la inscripció de l'acord aprovatori de la constitució de l'entitat en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

6. El Projecte de reparcel·lació econòmica materialitzarà l'equidistribució dels drets i càrregues derivats de l'execució de les obres d'urbanització. Aquest projecte pot ser tramitat de forma simultània a la tramitació de les presents Bases i als Estatuts de la Junta.

7. En el desenvolupament de les seves finalitats, la Junta de compensació actuarà sempre sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en la seva qualitat d'Administració actuant.

8. Les Bases d'Actuació només podran ser modificades per l'Assemblea General de la Junta de compensació amb la majoria assenyalada als seus Estatuts, i la modificació haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. Tanmateix, quan la modificació només afecti la distribució de beneficis i càrregues i sigui aprovada per unanimitat, l'acord serà vàlid sense necessitat de cap altra tramitació. En aquest darrer cas, en la notificació que se'n faci a l'Ajuntament hauran d'acreditar-se ambdues circumstàncies.

SEGONA.- MEMBRES DE LA JUNTA.

1. Formaran part de la Junta les persones propietàries de parcel·les del polígon que promoguin la seva constitució i les que s'hi incorporin amb posterioritat durant el procés d'aprovació de les Bases i Estatuts, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta, d'acord amb l'establert a l'article 190 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat podran ser inadmeses per la Junta.

2. Les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta però manifestin en el tràmit d'audiència de les Bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia establerta a l'article 136.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

3. També podran formar part de la Junta les empreses urbanitzadores que, si és el cas i de conformitat amb aquestes Bases, s'incorporin a l'entitat.

4. A l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts de la Junta, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres designarà un representant a la Junta, que formarà part de l'Assemblea general i del Consell rector de l'entitat.

TERCERA.- FORÇA D'OBLIGAR. PROPIETARIS NO INCORPORATS.

1. Un cop aprovades les presents Bases d'Actuació, seran d'aplicació a tots els propietaris de terrenys i titulars d'altres drets o interessos inclosos a l'àmbit d'actuació, així com a les

empreses urbanitzadores adjudicatàries de les obres d'urbanització, i a les que s'incorporin -si és el cas- a la Junta a aquests efectes.

2. La manca d'incorporació a la Junta dels propietaris de parcel·les situades a l'àmbit comportarà la reparcel·lació de les finques no incorporades amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ.

QUARTA.- CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES APORTADES I EL DRET DELS PROPIETARIS.

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves respectives finques, ja que, d'acord amb les previsions dels articles 165.3 i 133.2b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el dret de les persones propietàries a la comunitat reparcel·ladora serà el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a cadascuna de les finques que siguin conformes amb el planejament i no estiguin subjectes a enderroc i l'ordenació zonal és única per tot el polígon, amb un mateix coeficient d'edificabilitat net per a totes les parcel·les.

2.- A cada finca se li assignarà una quota de participació expressada en un percentatge expressat fixat d'acord amb el criteri indicat a l'apartat anterior.

3.- La Junta de Compensació podrà encarregar si ho considera necessari treballs topogràfics amb la finalitat de definir la superfície real de totes o d'algunes de les parcel·les que integren el polígon d'actuació.

5.- En cas de discrepància sobre la titularitat d'un terreny del polígon, el projecte de reparcel·lació es limitarà a qualificar-la de dubtosa o litigiosa i s'aplicarà allò establert per l'art. 146.e) del Reglament de la Llei d'urbanisme i l'art. 12.5 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. Si la discrepància es planteja en relació als límits de les finques es considerarà que la superfície objecte de discussió pertany als litigants per parts iguals. Un cop resolta els litigis, ja sigui per conveni o per decisió judicial, es faran els ajustos que corresponguin per tal d'adequar les actuacions als resultats de les controvèrsies.

6. En cas de propietat desconeguda de la finca, conformi el previst en l'art. 132.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'Administració actuant en tindrà la titularitat fiduciària.

CINQUENA.-CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS I PERSONALS SOBRE LES FINQUES APORTADES.

Els drets i càrregues existents sobre les finques es consideren en principi compatibles amb el planejament a executar i amb la naturalesa de la reparcel·lació a efectuar, simplement econòmica, per la qual cosa no hauran de ser objecte ni de valoració ni d'indemnització en el procés de gestió.

Tanmateix, si es donés el cas, el projecte de reparcel·lació hauria de declarar de forma justificada la incompatibilitat del dret, càrrega o gravamen amb el planejament que s'executa i fixar la indemnització corresponent d'acord amb les regles establertes a la legislació d'expropiació forçosa i al Reial Decret Legislatiu 2/2008, que aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, i el seu import s'hauria de satisfer a través del projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

SISENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE HAGIN DE SER ENDERROCADES.

El caràcter merament econòmic del procés equidistributiu a efectuar i l'objecte de projecte d'urbanització previst pel planejament a executar exclou la necessitat de determinació de criteris de valoració d'edificacions que hagin de ser enderrocades.

El mateix resulta respecte a obres, plantacions o instal·lacions que no s'ajustin al planejament urbanístic i que s'hagin d'enderrocar. Tanmateix, i en el seu cas, es determina que haurien de ser declarades de forma justificada incompatibles amb el planejament i ésser objecte de valoració en el projecte de reparcel·lació d'acord amb les determinacions fixades per la legislació d'expropiació forçosa i del Reial Decret Legislatiu 2/2008, que aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, i el seu import s'hauria de satisfer al seu titular a través del projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

SETENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESSES URBANITZADORES.

1. En el supòsit d'incorporació d'una empresa urbanitzadora, la seva aportació es determinarà en funció del cost de les obres d'urbanització pressupostades al projecte d'urbanització. En el moment de la incorporació, es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicables clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.
2. Per a l'adjudicació dels terrenys, l'Assemblea general aprovarà un conveni amb l'empresa urbanitzadora en què es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, de conformitat amb el que es disposa l'article 9.2 dels estatuts de l'entitat.
3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la junta, amb l'excepció dels disconformes amb aquesta participació i que actuessin en la forma assenyalada a l'article 11 dels Estatuts.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

VUITENA.- PROCEDIMENT PER A LA CONTRACTACIÓ DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1. L'Assemblea general acordarà els criteris per a la selecció de l'empresa urbanitzadora o del contractista que executi les obres d'urbanització, que haurà de ser seleccionada mitjançant el procediment que es decideixi, i sempre en les millors condicions tècniques i econòmiques per a la comunitat reparcel·latòria. En compliment de l'article 172 del Reglament de la Llei d'urbanisme, serà necessària la concurrència d'un mínim de tres ofertes. Cada membre podrà aportar tantes ofertes com estimi convenient.

2. L'empresa o empreses adjudicatàries es comprometran a realitzar les obres amb subjecció als projectes aprovats, així com a facilitar la inspecció i control del desenvolupament de les obres per part de l'Administració actuant o dels representants de la Junta.

NOVENA.- CESSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Una vegada la Junta de Compensació rebi de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions l'execució de les quals estigui prevista en el projecte d'urbanització, se cediran a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció per part de la Junta, d'acord amb l'establert a l'article 169.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La cessió es formalitzarà en acta que subscriuran l'Ajuntament i la Junta de Compensació.

El procediment de recepció de les obres d'urbanització s'ajustarà a les regles establertes a l'apartat tercer de l'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En síntesi:

- a) Concloua l'obra es notificarà aquest fet a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, amb sol·licitud que s'incoï el seu expedient de recepció.
- b) A la sol·licitud s'haurà d'adjuntar, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i la descripció dels serveis a què es refereix. També s'adjuntarà la documentació gràfica que precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte el projecte aprovat i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'Ajuntament.
- c) L'Ajuntament tindrà tres mesos per a comprovar que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del projecte d'urbanització.
- d) En cas de constatar l'Ajuntament deficiències, un cop esmenades, no en podrà assenyalar de noves.

- e) Si l'Ajuntament no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entén estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

DESENA. REGLES PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES.

1. Atès el caràcter merament econòmic de la reparcel·lació del Polígon d'actuació, en tractar-se d'un polígon de sòl urbà consolidat delimitat únicament amb l'objecte d'executar obres d'urbanització i edificat conforme amb el planejament, el Projecte de reparcel·lació que es redacti confirmarà les titularitats originàries.

2. En el cas que s'incorporés a la Junta una empresa urbanitzadora, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajustament de les quotes dels associats, de conformitat amb el que estableix la base setena, assignant les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

ONZENA.- DESPESES D'URBANITZACIÓ I QUOTES DE PARTICIPACIÓ.

1. Es consideraran despeses d'urbanització repercutibles mitjançant el projecte de reparcel·lació econòmica les establertes a l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, són despeses d'urbanització objecte d'equidistribució en el projecte de reparcel·lació econòmica a formular: les obres d'urbanització determinades pel projecte d'urbanització, el cost dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, les despeses de gestió degudament justificades sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust, així com les interessos i amortitzacions dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les obres.

2. Els adjudicataris pagaran les despeses d'urbanització en proporció a les quotes de participació fixades d'acord amb l'establert a la Base Quarta.

IV.- RÈGIM ECONÒMIC.

DOTZENA.- MITJANS ECONÒMICS I RECAPTACIÓ.

1. El fons social de la Junta estarà constituït per les aportacions en metàl·lic dels associats i de la resta de membres de la comunitat reparcel·latòria.

2. Les aportacions seran de dues menes:

a.- Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.

b.- Extraordinàries, amb destinació al pagament de les despeses derivades de la gestió i execució de la urbanització.

3- Si durant l'exercici sorgís una necessitat imprevista que exigís una despesa extraordinària, serà precís l'acord de l'Assemblea especialment convocada a aquest efecte

4.-Les aportacions a la Junta s'efectuaran en el termini en què sigui aprovat per l'Assemblea General. Quan el termini no hagi estat fixat expressament, com a règim general s'aplicarà el termini d'un mes.

5.- En cas d'incompliment del deure pagar les despeses d'urbanització i, en general, de l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la Llei d'urbanisme i pel planejament urbanístic als membres de la comunitat reparcel·latòria, la Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament el seu cobrament per la via de constrenyiment.

6. Quan l'impagament causi perjudicis a la Junta, impeding el desenvolupament de les seves finalitats, la Junta Directiva o l'Assemblea podrà actuar contra el propietari morós sol·licitant a l'Ajuntament l'expropiació de les finques adjudicades, procés en què la Junta disposarà de la condició de beneficiària, de conformitat amb el regulat en l'art. 133 de la Llei d'urbanisme o iniciar qualsevol altre sistema que consideri, ajustat a la legislació vigent, per aconseguir el cobrament dels deutes del propietari morós. La Junta Directiva també podrà utilitzar per a l'execució de la morositat, la via judicial en reclamació de les quantitats degudes. En aquest cas es procedirà a la imposició d'una sanció equivalent al 20% sobre l'import de la quota pendent, la qual serà reclamada junt amb el principal, més els interessos de demora meritats i les costes judicials legalment exigibles.

També es podrà legitimar, per part de l'Assemblea, al seu President o Administrador per a interposar el corresponent judici monitori, de conformitat amb el que estableix la Llei Hipotecària.

TRETZENA.- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

1. Una vegada acabades les obres d'urbanització, es procedirà a confeccionar la liquidació global dels resultats de l'actuació de la Junta de compensació, que haurà de dissoldre's. Acordada la dissolució per part de l'Ajuntament, l'òrgan rector de l'entitat es transformarà en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per la distribució del romanent, si escau.

2. Aquesta liquidació es proposarà i aprovarà per la Junta d'acord amb les següents normes:

a) El President formularà una liquidació provisional que presentarà a l'Assemblea general, en la qual farà la relació de despeses generades per l'actuació de la Junta.

b) La liquidació expressarà també els ingressos que, si s'escau, hagi obtingut la Junta i els crèdits al seu favor que es trobin pendents de satisfer, sense computar els procedents de les quotes dels propietaris.

c) El saldo resultat del balanç anterior es distribuirà entre els membres de la comunitat reparcel·latòria en proporció a les seves respectives participacions.

CATORZENA.- QUOTES DE CONSERVACIÓ.

Fins que no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització, La Junta podrà reclamar quotes de conservació als membres de la Junta. Els propietaris no adherits seran requerits per l'Ajuntament, qui lliurarà les corresponents quantitats a la Junta. Tot sense perjudici que, pel cas d'incompliment, és pugui sol·licitar de l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

Sant Andreu de Llavaneres, 15 de desembre de 2014.