



BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 10-16 DE NUCLI NORD DE SANT GENÍS DE PALAFOLLS

BASE 1. OBJECTE.- Les presents Bases d'actuació constitueixen les normes d'actuació urbanística dels propietaris que s'integren a la Junta de Compensació del Pla Parcial 10-16 de Sant Genís de Palafolls.

La gestió urbanística i l'execució de les obres d'urbanització de l'esmentat sector per la modalitat de compensació bàsica s'ajustarà, en tot cas, a les determinacions legals previstes al Real decret de Llei 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, al Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i per últim s'estarà a la resta de normativa vigent.

Tot això sota tutela de L'Ajuntament de Palafolls com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

BASE 2. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES APORTADES.- Els drets del propietari inclosos dins l'àmbit del sector de referència es regularan i valoraran d'acord amb el que estableix l'article 126 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física.

D'acord amb aquests criteris a cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge expressat en quotes de participació. Aquestes quotes constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants en el projecte de reparcel·lació sense perjudici de les possibles adjudicacions en excés o en defecte que es puguin produir dins dels límits legalment establerts.

BASE 3. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS REALS QUE RECAUEN SOBRE LES FINQUES AFECTADES.- Els drets i càrregues sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic a executar i, en conseqüència, encara que no s'esmentessin en el Projecte de reparcel·lació es subrogaran i en seran adjudicataris els seus titulars en el mateix concepte que ho eren anteriorment.

Si existissin drets o càrregues que fossin incompatibles amb el planejament que s'executa de conformitat a la normativa vigent, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme als criteris de valoració previstos a la legislació d'expropiació forçosa i demés normativa que resulti d'aplicació. S'haurà de satisfer l'import d'aquestes indemnitzacions als titulars interessats amb càrrec al Projecte de reparcel·lació.

En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació.

Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir es tindrà en compte el previst al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i legislació urbanística aplicable.



BASE 4. CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE S'HAGIN D'ENDERROCAR.- Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl o d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació forçosa. Se n'haurà de satisfer l'import als titulars interessats amb càrrec al Projecte de reparcel·lació. En tot cas el regim de valoracions haurà de ser conforme al previst en el Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre.

S'entendrà que no es poden conservar aquells elements que resultin procedents eliminar per tal de realitzar les obres d'urbanització previst al Pla, quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació resulti incompatible amb l'ordenació fins i tot com a ús provisional.

BASE 5. TRANSMISSIÓ DE TERRENYS I RECEPCIÓ D'OBRES PER A L'AJUNTAMENT.- La transmissió a l'Ajuntament, en ple domini, dels terrenys de cessió obligatòria tindrà lloc, per ministeri de la llei, en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació. No obstant això, la Junta de compensació i en el seu nom, el contractista o contractistes per aquesta designats, podran ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

Una vegada la Junta de compensació rebí de l'empresa o empreses urbanitzadores les obres d'urbanització i instal·lacions o dotacions, l'execució de les quals estigués prevista en els instruments de planejament i en el projecte d'urbanització aplicables, en un termini no superior a tres mesos comptats des de la citada recepció i de conformitat amb l'establert a l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, la Junta sol·licitarà a l'Ajuntament la incoació de l'expedient de recepció de les dites obres d'urbanització.

El termini en que la Junta haurà de respondre per desperfectes en les obres d'urbanització davant de l'Ajuntament serà d'un any des de la signatura del certificat de final d'obra de la urbanització. I conforme al art. 169 del decret 305/2006 i demés concordants, es fixa un termini de tres anys de garantia a favor de l'ajuntament per confirmar la correcció de les obres d'urbanització.

BASE 6. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per a una o varies empreses urbanitzadores contractistes idonis. En tot cas l'adjudicació es farà tinguent en conte la millor condició ofertada des d'un punt de vista tècnic, ates el projecte d'urbanització i econòmic pel seu cost a la comunitat reparcel·latòria. En aquest últim cas la contractació es realitzarà per adjudicació directa mitjançant acord de l'Assemblea general de la Junta de compensació, d'entre un mínim de tres empreses seleccionades per la Comissió Gestora, que hagin presentat el corresponent pressupost a aquest efecte.

En el seu cas en el contracte d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies previstes a l'article 172 del Decret 305/2006 de 18 de juliol.

BASE 7. VALORACIÓ, ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS I DETERMINACIÓ D'INDEMNITZACIÓ PER MANCA D'ADJUCACIÓ.- Les finques de resultat es valoraran d'acord amb el que estableix l'article 126 del TRLUC, tenint en compte, en el seu cas, les regles de ponderació establertes per la mateixa llei i els criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.



L'adjudicació serà proporcional als drets aportats i en funció dels criteris de valoració de les finques resultants, sense perjudici de les adjudicacions en excés o en defecte que es puguin produir dins dels límits legalment establerts, per ajustar-se a la parcel·lació resultant.

Es procurarà, sempre que resulti possible, que les finques resultants estiguin situades en el lloc més proper possible al de les aportades.

Les adjudicacions que corresponguin a l'empresa/es promotores i/o urbanitzadores es faran d'acord amb el convenis de participació que tinguin firmats o que firmin amb cada un dels propietaris del sector.

No es podran adjudicar com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no tinguin la configuració característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament, llevat dels supòsits específicament previstos per la legislació i planejament vigent.

Així mateix, quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tos ells, el Projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís d'acord amb el que preveu el TRLUC. En tot cas quan la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

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

BASE 8. COMPLIMENT D'OBLIGACIONS.- L'incompliment pels membres de la Junta o de les persones que hagin assumit o tinguin atribuïdes obligacions en la reparcel·lació, de les obligacions i càrregues que es derivin del planejament, dels Estatuts de la Junta, de Llei d'urbanisme o del seu reglament de desplegament, fins i tot quan l'incompliment es refereixi als terminis per complir-les; podrà suposar l'expropiació dels seus béns i drets. En el seu cas l'expropiació la farà l'Ajuntament de Palafolls a favor de la Junta de compensació de constant referència que tindrà la condició de beneficiària de l'expropiació.

Quan aquest incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quantitats que es deuen per la via de constrenyiment, les quantitats percebudes aplicant el procediment de constrenyiment, referides al deute i interessos moratoris es lliuraran a la Junta de compensació. Les sumes meritades a conseqüència del procés executiu correspondran a l'administració actuant directa o per delegació i de conformitat amb l'article 58.2 i concordants de la Llei General Tributària

No es podrà instar el procediment de constrenyiment fins que no hagi transcorregut el període de pagament en voluntària efectuat per la Junta de compensació.

BASE 9. PAGAMENT DE LES APORTACIONS.- Els membres de la Junta de compensació, propietaris de terrenys o titulars de drets han de fer els seus pagaments en el termini de pagament en voluntària fixat pel Reglament General del Recaptació.

BASE 10. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.- La distribució de beneficis i càrregues o pèrdues es farà conforme a les normes següents:



La fixació de beneficis i càrregues es farà amb els criteris de valoració establerts en el projecte de reparcel·lació. .

La distribució dels beneficis i càrregues es farà per prorratgeig entre tots els membres de la Junta o als propietaris o titulars d'altres drets no adherits a aquesta, adjudicatari de finques resultants, de conformitat amb l'establert a les presents Bases d'actuació i el projecte de reparcel·lació. .

BASE 11. CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ.-

La conservació correspon a la Junta de compensació fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

Les quotes de conservació de les obres d'urbanització que siguin precises, seran cobrades per la Junta de compensació mentre no s'hagin formalitzat les actes de lliurament a l'ajuntament i fins a la seva dissolució o transformació en Entitat Urbanística de Conservació en proporció al percentatge de participació que els correspongui. No obstant això, la Junta podrà sol·licitar de l'Ajuntament, respecte del membre morós, el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

A aquest efecte, serà suficient la certificació lliurada pel Secretari de la Junta de compensació, amb la conformitat del President, on consti l'acord en que es va instar la via de constrenyiment, el nom i cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat deguda, concepte per la que s'ha meritat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada.

Aquestes quotes correspondran als titulars de les parcel·les una vegada adjudicades pel Projecte de reparcel·lació.

BASE 12. LLIURAMENT DELS TERRENYS A L'AJUNTAMENT.- Una vegada executades les obres d'urbanització per la Junta, es lliuraran a l'Ajuntament de Palafolls en la forma prevista per l'article 169 dels Decret 305/2006 de 18 de juliol del 2006, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

DISPOSICIÓ FINAL.

Les presents Bases d'actuació, una vegada aprovades i inscrites en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

Qualsevol modificació de les mateixes que s'acordi per l'Assemblea general requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en l'esmentat Registre.

Palafolls a dos de maig del 2018