



BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-32 (EDEN PARC), DEL TERMEMUNICIPAL DEL VENDRELL

I.- JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS.

Les presents Bases tenen com a finalitat reglamentar el desenvolupament urbanístic del Polígon d'Actuació Urbanística UA-32 (Eden Park Sud) del terme municipal del Vendrell, fent possible l'equidistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris.

Mitjançant el present projecte de bases, s'estableixen els criteris i les normes d'actuació per les quals s'hauran de regir els propietaris inclosos dins l'àmbit del polígon de Actuació Urbanística UA-32 del Vendrell que exerceixin aquesta iniciativa, i en tot cas, la d'aquells propietaris que posteriorment s'adhereixin a la mateixa.

El contingut d'aquestes bases s'ajusta al que preveuen els articles 170 a 173 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa urbanística aplicable, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC), al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLUC); al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant, TRLSRU).

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ.

La valoració de les finques aportades serà proporcional a la seva superfície real.

Els drets reals i personals constituïts sobre finques aportades, que no puguin continuar gravant les finques adjudicades que les substitueixin, es valoraran pel seu cost d'extinció.

Les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que calgués destruir (que no es puguin conservar) es valoraran en capítol apart, i es satisfaran als seus titulars en concepte de despeses d'urbanització, tal i com preveu l'article 126.1 f) del TRLUC. En la Memòria del Projecte de Reparcel·lació s'especificaran les indemnitzacions en metàl·lic les quals es calcularan amb aplicació dels criteris del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Valoracions i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

L'Assemblea de propietaris fixarà definitivament, i a través del Projecte de Reparcel·lació, el valor unitari del sòl privat amb aprofitament de conformitat amb el que disposa l'article 40 del Text refós de la Llei de Sòl aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, i l'article 27 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents, incrementats per la taxa de risc i la prima de

risc corresponents a les esmentades despeses , de conformitat amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011.

III. CRITERIS PER VALORAR LES APORTACIONS D'EMPRESES URBANIZADORES.

Com sigui que, en el moment actual de constitució de la Junta, no existeix incorporació de cap empresa urbanitzadora, la possible incorporació d'entitats d'aquesta mena, i la valoració de les seves aportacions, serà decidida en el seu moment per la Junta de Compensació, en funció d'allò que disposen els Estatuts de la mateixa. En qualsevol cas, els criteris per valorar tant les obres d'urbanització com les parcel·les per adjudicar, en el seu cas, a les empreses urbanitzadores, hauran de ser els de mercat degudament justificats.

En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats, en aplicació de l'establert a l'article 171.4 del RLUC.

IV.- PROCEDIMENT PER CONTRACTAR LES OBRES D'URBANITZACIÓ I, SI S'ESCAU, LES D'EDIFICACIÓ.

Per a la contractació de les obres d'urbanització previstes al corresponent Projecte, la Junta de Compensació haurà de disposar, com a mínim, de tres ofertes, decidint aleshores l'adjudicació de la mateixa a qualsevol empresa que reuneixi al seu judici garanties suficients de solvència empresarial, econòmica i tècnica, en funció d'una valoració conjunta i no sols econòmica de tots els elements integrants de la prestació del contractista. Si en algun moment la Junta decidís, en exercici de les facultats de que estatutàriament disposa, realitzar tasques edificatòries, la contractació de l'obra corresponent seguirà el mateix procediment.

V.- REGLES PER A L'ADJUDICACIÓ DE FINQUES ALS MEMBRES DE LA JUNTA.

Per a la redacció del Projecte de Reparcel·lació es tindran en compte els criteris establerts normativament per les reparcel·lacions als articles 126 i següents del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost que ha estat modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol.

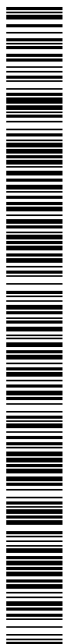
Les parcel·les adjudicades respondran del compliment de les càrregues i del pagament de les despeses inherents al sistema d'actuació amb una afectació real.

VI.- SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT DELS MEMBRES DE LA JUNTA QUE DONARÀ LOCAL EXPROPIACIÓ DELS SEUS BÉNS I DRETS.

L'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la Llei i, en la seva virtut, per les normes reglamentàries o convencionals que regulen la present actuació, àdhuc quan l'incompliment es refereixi tan sols al termini per complir amb els deures i càrregues, habilitarà a l'Administració actuant per l'expropiació de llurs drets a favor de la Junta de Compensació, que actuarà com a beneficiària.

Quan l'incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, aquesta podrà optar entre sol·licitar de l'Administració actuant l'aplicació de l'expropiació al membre morós o, altrament, interessar de la mateixa el cobrament del deute per via de constrenyiment o les accions judicials que pertocuin.





L'import de les quotes així obtingudes serà lliurat per l'Administració actuant a la Junta de Compensació.

Així doncs, i en virtut amb allò que estableixen els articles 136.6 i 170.2 RLU, s'opta pel pagament de les despeses d'urbanització mitjançant terrenys.

D'acord amb l'article 136.6 del RLU, quan s'opta per la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

VII.- REGLES PER VALORAR ELS IMMOBLES QUE ES CONSTRUEIXEN, QUAN LA JUNTA ESTIGUI FACULTADA PER EDIFICAR I CRITERIS PER LA FIXACIÓ DEL PREU DE VENDA A TERCERS.

Els immobles que, si s'escau, poguessin ser edificats per la Junta, seran valorats i venuts amb criteris de mercat.

VIII.- FORMA I TERMINIS EN QUE ELS PROPIETARIS DE TERRENYS O TITULARS D'ALTRES DRETS HAN DE REALITZAR APORTACIONS A LA JUNTA.

Els membres de la Junta de compensació han de realitzar les aportacions que els hi pertoquin mitjançant ingrés al compte corrent de la Junta de Compensació o per qualsevol altre mitjà vàlid en dret, dins els 30 dies hàbils següents a la notificació del corresponent acord de la Junta; cas de no ser atesa aquesta obligació, es podrà instar de l'Administració actuant l'expropiació o l'actuació per via de constrenyiment, previ lliurament de la corresponent certificació de descobert per part del President i Secretari de la Junta de Compensació. En el procediment de recaptació s'aplicarà tot allò previst a l'article 29è dels Estatuts.

La Junta podrà decidir lliurement si accepta o no les propostes que en qualitat de dació en pagament puguin oferir-se pels seus membres.

IX.- REGLES PER LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.

Si existeixen beneficis o pèrdues al tancament d'un exercici pressupostari, la Junta podrà decidir lliurement el seu finançament o la seva distribució, respectant, en cas de distribució, els mateixos criteris de unitat de valor usat per determinar l'obligació de contribuir.

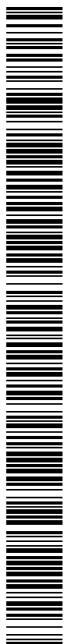
X.- SUPÒSITS DE COMPENSACIÓ A METÀL·LIC EN LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ.

El Projecte de Reparcel·lació intentarà que les adjudicacions siguin proporcionals a les superfícies aportades per cada propietari. Quan això no sigui possible, les diferències d'adjudicació (s'indemnitzaran) es liquidaran als titulars en metàl·lic pel seu valor urbanístic, calculat segons la Base 2a, una vegada ferma en via administrativa l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

XI.- TERRENYS DESTINATS A SISTEMES.

La cessió de terrenys destinats a sistemes serà efectuada per tots els propietaris de l'àmbit en la data d'inici de l'expedient reparcel·latori en proporció a les superfícies aportades per cadascú.

XII.- MOMENT EN QUE PODRAN EDIFICAR-SE ELS SOLARS.



Les parcel·les integrants del sector podran edificar-se, sens perjudici de sol·licitar la corresponent llicència municipal, quan disposin de tots els serveis urbanístics previstos al Pla Parcial i al Projecte d'Urbanització, sens perjudici del que disposa l'art. 41 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en el sentit que s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

XIII. CESSIÓ DE TERRENYS

De conformitat amb l'establert a l'article 127 a) del TRLUC, la Junta de Compensació transmetrà a l'Ajuntament els terrenys que resultin de cessió obligatòria i gratuïta, cessió que es produirà de dret en el moment de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

XIV. 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.