

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 del PAU-15 AMPLIACIÓ FRIGORÍFICS COSTA BRAVA**" delimitat en la modificació puntual de les Normes Subdiàries del municipi de Riudellots de la Selva, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 d'abril de 2015 i publicada en el DOGC de 22 de juliol de 2015.

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, el que es tindrà en compte en el moment de fixar-se la corresponent indemnització als propietaris minoritaris.

Al preveure la referida modificació puntual una única finca de resultat, s'aplicarà el que disposa l'art. 126.1 d) de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010), i, per tant, s'indemnitzarà als propietaris minoritaris al no ser possible l'adjudicació de finques independents a tots ells.

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'aproves, incloses les obres d'urbanització exteriors al polígon de conformitat amb el que disposa la modificació puntual de les Normes Subsidiàries indicades en la Base Primera. Concretament la substitució del Pont sobre la C-25.

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·latòria del polígon.

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

3.- 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.

4.- 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. 135 del Decret 305/2006.

5.- 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 adjudicatariis 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

Les presents Bases no preveuen la incorporació d'empreses urbanitzadores.

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 aporti, 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'estimaràn com a costos urbanització les obligacions previstes en la referida modificació de les Normes Subsidiàries i, en concret, els següents:

a) Totes les obres de vialitat 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 estatuts i bases, i dels projectes de

reparcel·lació i urbanització, i totes les altres despeses de la reparcel·lació, dels projectes d'urbanització. Es tindran en compte les despeses pagades pels propietaris que siguin d'utilitat pel sector, el que es contemplarà en el projecte de reparcel·lació.

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'extensió 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 reallotjament 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 1/2010

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

M) Les obres d'urbanització exteriors al polígon previstes en la modificació de les Normes Subsidiàries, i el pagament del cost d'adquisició dels terrenys necessaris per a la seva execució.

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.

3.- Com sigui que la modificació puntual de les Normes Subsidiàries preveu la configuració d'una única parcel·la de resultat, la cessió del 15 % de l'aprofitament es formalitza per equivalència. Per part de FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA, SA s'ha procedit a avançar a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva l'import del referit valor de la cessió d'aprofitament per equivalència, el que es tindrà en compte en el moment de redactar-se i aprovar-se el projecte de reparcel·lació. **Per tant, la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic s'efectuarà a favor de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de conformitat amb els pactes acordats en el Conveni Urbanístic subscrit amb l'Ajuntament en data 9 de gener de 2015.**

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.

Al regular les presents Bases que de conformitat amb el que disposa l'art. 126.1 d) DL 1/2010, s'indemnitzarà als propietaris minoritaris al preveure el planejament una única finca de resultat, la totalitat de la finca de resultat s'adjudicarà a FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA, SA, que passarà a ostentar el 100 % de la finca de resultat.

Es practicarà l'afecció registral de la càrrega urbanística en la finca adjudicada 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.

Tretzena.- Valoració i adjudicació de les finques resultants

1.- La única finca de resultat que preveu el planejament per l'àmbit del polígon d'actuació es valorarà 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 la parcel·la resultant ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del DL 1/2010.

2.- Al contemplar el planejament una única finca de resultat, no cal establir criteris d'adjudicació en funció de la situació de la finca inicial.

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. 101.3 DL 1/2010), en compliment d'allò previst a l'article 161 del Decret 305/2006.

Quinzena.- Edificació

El solar adjudicat 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 i 64/2014, sens perjudici de les altres condicions que es puguin establir.

Setzena.- Regim econòmic

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

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

DISSETENA.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ.

La conservació de la urbanització fins a la recepció de les obres per part de l'Ajuntament, anirà a càrrec dels propietaris de les finques resultants, amb una quota de participació equivalent a la del saldo de liquidació definitiva, i la forma i termini de pagament serà el que aprovi l'òrgan competent de la Junta.