

BASES D'ACTUACIÓ DE LA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. 29 – CARRER RODAMILANS" DEL TERME MUNICIPAL DE LA GARRIGA

Març 2023

Base 1ª.- Àmbit territorial i finalitat:

1.- Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. 29 – CARRER RODAMILANS".

2.- La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta pel que fa a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de La Garriga com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

Nogensmenys, atès que el Projecte de Reparcel·lació ja va ser aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat en data 9 de novembre de 2010, amb adjudicació de les finques resultants, les presents Bases ometran qualsevol norma i referència pel que fa al càlcul d'aportacions i adjudicacions.

Base 2ª.- Les Bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues:

1.- La funció de les Bases és fixar els criteris de distribució de beneficis i càrregues derivats del planejament en consideració a les finques resultants adjudicades, així com la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de Compensació.

2.- El Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat en data 9 de novembre de 2010, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de terrenys.

Base 3ª.- Força d'obligar:

1.- L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en què s'aprovin.

2.- L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 60 per 100 de les quotes de participació en la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que l'aprovació de les mateixes, i aprovada per l'Ajuntament.

3.- No obstant el que es disposa a l'apartat anterior, si es produeix acord unànim de totes les persones propietàries afectades per la modificació de les presents Bases, i sempre aquest acord consti en el document públic corresponent, en correspon a l'Ajuntament la seva aprovació definitiva, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents, en aquests supòsits, conforme l'article 119.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'Urbanisme, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència a la resta de persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau d'acord amb la regla de l'apartat 2 del article 119 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei

d'Urbanisme, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'Ajuntament.

4.- En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa urbanística aplicable, concretament, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, LUC), 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, i 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, LS).

Base 4ª.- Finques a expropiar i la seva valoració:

1.- Les finques dels propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta de Compensació ni garanteixin la seva participació en el termini assenyalat a l'efecte podran ser expropiades per l'Ajuntament.

2.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o el de taxació conjunta d'acord amb el previst a l'article 137 del RLUC.

3.- En cas d'incompliment per part dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació de les seves obligacions de pagament de les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà adjudicar-se les finques de resultat fins a cobrir la quantia de les esmentades despeses. Aquesta adjudicació es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització en les condicions establertes a l'article 136.4 del RLUC.

4.- Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta o adjudicades a la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització es valoraran aplicant el valor urbanístic que fixi el Projecte de reparcel·lació als efectes de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació.

5.- En cas d'incompliment per part dels propietaris que formen part de la Junta de Compensació de les seves obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, s'estarà a allò disposat a l'article 136.6.

6.- Amb independència de l'expropiació que procedeix per la falta d'incorporació a la Junta, també és procedent com a sanció respecte dels terrenys dels membres de la Junta en els supòsits d'incompliment d'obligacions que a continuació s'indiquen.

a) L'impagament de quotes de la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, a què al·ludeixen els Estatuts, si en anterior ocasió ha calgut acudir a la via de constreyniment per al cobrament d'alguna altra quota.

b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que

hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base 5ª.- Tractament de les edificacions, instal·lacions i plantacions existents:

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques no es consideraran com a béns o drets aportats als efectes de l'operació reparcel·latòria, però les que hagin de d'enderrocar-se per les raons que consten en l'apartat següent seran indemnitzades amb càrrec a la Junta de Compensació.

Es fa constar la inexistència d' edificacions, obres, plantacions, instal·lacions o d'altres elements.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui precisa l'eliminació d'alguna construcció o element per a realitzar les obres d'urbanització que determina el planejament; quan estiguin situades en superfície que no pugui adjudicar-se íntegrament al seu propietari i/o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

Es fa constar la inexistència d' edificacions, obres, plantacions, instal·lacions o d'altres elements a eliminar.

3.- L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació va comportar automàticament l'extinció de les servituds de pas incompatibles amb el planejament vigent, ja siguin de persones, animals, vehicles, línies elèctriques, telèfon, aigua o gas.

Base 6ª.- Criteris de valoració d'elements indemnitzables:

Els criteris de valoració dels elements existents sobre el sòl, es a dir, les plantacions, obres, les edificacions i les instal·lacions incompatibles amb l'ordenació que s'executa, seran els previstos 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, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Es fa constar la inexistència d' edificacions, obres, plantacions, instal·lacions o d'altres elements a eliminar.

Base 7ª.- Existència de drets personals:

L'aprovació del projecte de reparcel·lació va suposar l'extinció dels drets d'arrendament i altres drets personals que poguessin existir sobre els terrenys que ocupa el polígon i que fossin incompatibles amb el planejament.

No van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, d'acord amb el previst a l'article 127.3 lletra b) del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme, aquestes despeses hauran de ésser assumides com a càrrega individualitzada per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

Si el propietari afectat no declara els drets personals o els declarats 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.

Es fa constar la inexistència de càrregues, servituds i drets reals i personals, a extingir.

Base 8ª.- Criteris de valoració dels drets reals i personals:

La valoració de les càrregues, servituds i drets reals i personals existents sobre les finques aportades es valoraran aplicant els criteris de valoració del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl i el seu import es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

Es fa constar la inexistència de càrregues, servituds i drets reals i personals, a indemnitzar.

Base 9ª.- Càrregues imputables a les persones propietàries:

D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'article 127 del Reglament de la Llei d'urbanisme, seran aquestes les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

No serà de càrrec de la Comunitat Reparcel·latòria les despeses d'urbanització relacionades l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys. En aquest supòsit, el projecte de reparcel·lació ha d'haver imputat les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació.

Tanmateix, de conformitat amb l'article 198.1.a) del RLUC, constituïran despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, a més de les previstes a l'article 127.3 del mateix text reglamentari abans esmentades, totes aquelles que siguin necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització, incloent:

Base 10ª.- Criteris de selecció i valoració de les aportacions de l'empresa urbanitzadora:

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació, segons el previst als articles 12è dels Estatuts de la Junta i 171.4 del RLUC. La incorporació d'aquesta empresa ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, caldrà demanar un mínim de tres ofertes.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

3.- La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic del polígon es determinarà establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

4.- L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

La valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del Projecte d'urbanització o dels sectors o partides que es vagin a executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació les clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General. Per a l'adjudicació de terrenys en compensació a l'execució d'obra l'assemblea general de la Junta de Compensació aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a la seva aportació. Aquesta es calcularà en funció d'un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, tant si es determinen concretament com si se n'estableixen les característiques volumètriques, d'ús i l'etapa en que se li lliuraran, bé per remissió a preus de mercat bé per la decisió adoptada per tècnics imparcials o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

La participació de l'empresa urbanitzadora en la Junta de Compensació disminuirà proporcionalment la dels altres membres de la Junta, llevat dels disconformes amb aquesta participació, i que optin, en els terminis i formes que a tal fi s'assenyalin, per costejar directament la part que els hi correspongui d'aquelles obres o despeses.

Els representants de l'empresa urbanitzadora, en la seva condició de membres de la Junta de compensació, no podran optar a ser President de la Junta de Compensació.

5.- En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa.

Base 11^a.- Procediment per a la contractació de les obres d'urbanització:

1.- Les obres d'urbanització seran adjudicades per la Junta de Compensació, que seleccionarà els contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic, segons disposa l'article 172.1 del RLUC. A aquests efectes, hi concorreran, llevat acord unànime dels membres de la Junta, un mínim de tres empreses urbanitzadores les ofertes de les quals seran valorades i votades per la Junta de Compensació. L'empresa seleccionada serà aquella que obtingui el vot favorable de la majoria assenyalada als Estatuts.

2.- El contracte d'execució de les obres s'adequarà a les condicions següents:

- a. El compromís de l'empresa constructora d'executar les obres de conformitat amb els projectes aprovats reglamentàriament.
- b. L'obligació de garantir en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.
- c. Els supòsits d'incompliment del contracte que puguin donar lloc a la seva resolució, com també les indemnitzacions que corresponguin per la

inobservança de les característiques tècniques de les obres o els terminis d'execució.

- d. La retenció que, de cada pagament parcial, efectui la Junta en garantia de la correcta execució de les obres, a liquidar en l'acte de la recepció definitiva, i que és com a mínim del cinc per cent (5%) dels certificats d'obra corresponents.
- e. La forma i els terminis per abonar la Junta les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

3.- L'empresa que executi l'obra urbanitzadora restarà subjecta a allò que preveuen els articles 169 i 172 del RLUC.

Base 12^a.- Quotes de participació:

Els drets i obligacions dels associats front a la Junta seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cadascun d'ells en la Junta de Compensació.

Aprovat el Projecte de Reparcel·lació, les quotes de participació s'ajusten al valor de les finques resultants adjudicades a cada propietari.

Base 13^a.- Despeses d'urbanització:

1.- Les despeses d'urbanització, exceptuant les previstes a la Base 9^a, seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació determinades segons estableix la Base 12^a.

2.- S'estimaràn com a despeses d'urbanització les que estableixen els articles 120.1 del Text refós i 127 del RLUC, i en general, les despeses de tota mena que origini l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar les esmentades obres.

3.- L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a llurs respectives participacions.

4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'ha efectuat en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat en data 9 de novembre de 2010.

Base 14^a.- Termini i forma de pagament de quotes:

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin, d'acord amb els Estatuts, seran satisfetes en el termini màxim de dos mesos des del requeriment fefaent que practiqui a l'efecte la Junta de Compensació.

2.- Transcorregut aquest termini, entraran en joc els efectes que estableix l'article 38è dels Estatuts.

Base 15^a.- Responsabilitat de la Junta de Compensació:

1.- La Junta de Compensació serà directament responsable front a l'Ajuntament de la urbanització completa, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'Entitat local.

2.- L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa, podrà comportar la suspensió dels efectes del planejament en execució, prèvia declaració expressa per l'Ajuntament de l'incompliment, fins que la Junta garanteixi la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, segons el previst a l'article 186.1 del Text refós, sens perjudici que l'Administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o de modalitat d'aquest sistema.

3.- Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.

4.- La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del dany patrimonial que pogués patir per l'actuació d'aquella.

Base 16ª.- Afecció real dels terrenys:

1.- D'acord amb allò previst a l'article 134 del Text refós, i amb l'article 5 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, els terrenys queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el àmbit d'actuació.

2.- Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació, afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, una vegada pagades les despeses del Compte de Liquidació Definitiu i rebudes les obres per l'Ajuntament, d'acord amb allò establert a l'article 154 i 156 del RLUC.

Base 17ª.- Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants:

1.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, es va formular el corresponent Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat en data 9 de novembre de 2010.

2.- Les finques resultants es van valorar d'acord amb el seu aprofitament urbanístic, conforme a les determinacions del planejament que s'executa.

3.- La valoració de les finques resultants s'efectua en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37.1 del Text Refós, segons disposa l'article 140 del RLUC.

4.- En cap cas poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació segons el planejament que s'executa, en compliment d'allò fixat a l'article 139.1 del Reglament d'Urbanisme.

5.- Quan per causa del repartiment dels aprofitaments urbanístics no és possible l'adjudicació de finques independents a tots els propietaris, els solar resultants s'adjudiquen en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplica quant als excessos, en el supòsit que, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no hagués quedat esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

Base 18ª.- Moment de l'edificació dels terrenys:

Serà factible l'edificació en les parcel·les resultants amb anterioritat a la finalització de la urbanització, en els termes que resultin de l'article 41 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i els articles 39 a 41 del Decret 64/2014, i prèvia aprovació d'un protocol de simultaneïtat per part la Junta de Compensació per regular les obligacions dels membres que vulguin edificar, així com la presentació de possibles garanties addicionals davant la Junta de Compensació.

Base 19ª.- Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis:

1.- L'entrega i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions de l'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra urbanitzadora prevista. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

2.- La cessió de terrenys a l'Administració actuant es produeix amb l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació segons disposa l'article 127 del Text Refós, el qual es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit amb les solemnitats i requisits de les actes dels acords administratius.

Base 20ª.- Regles de distribució de beneficis i pèrdues:

La distribució de beneficis i pèrdues es farà d'acord amb les següents regles:

a. L'òrgan rector de l'entitat formularà una liquidació provisional que sotmetrà a l'aprovació de l'Assemblea General i, un cop aprovada per aquesta, l'òrgan rector procedirà a practicar la liquidació amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi a l'Assemblea.

b. La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o altre cas, correspongui a cada un dels membres de la Junta.

c. La fixació del benefici o pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquestes bases.

d. 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 proporció que correspongui per la seva participació a la Junta. La proporcionalitat no s'alterarà per l'existència d'alienacions o expropiacions de la Junta. Tampoc quedarà alterada la proporció per haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec i interessos per demora.