

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA ESPECIAL NÚMERO 4 "PALANDRIU" DE LLANÇÀ**

### **I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### PRIMERA. OBJECTE, FINALITAT I NORMATIVA APLICABLE

1. Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de compensació del Pla especial número 4 "Palandriu", de Llançà, que executa l'esmentat sector, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. La gestió urbanística i l'execució de la urbanització d'aquell Sector, es regularà pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i per la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

### **II. CRITERIS DE VALORACIÓ**

#### SEGONA. CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en el polígon d'actuació, en relació a la superfície total d'aquest.
2. A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.
3. Les superfícies computables resultaran del mesurament real de cadascuna de les finques aportades.
4. 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.
5. La valoració de les finques aportades s'efectuarà, de ser possible, de comú acord entre els propietaris i en tot cas sota criteris objectius i generals en funció de l'aprofitament urbanístic. A manca d'acord, la Junta aplicarà els criteris legals establerts per la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

#### TERCERA. CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS I PERSONALS

1. Els drets i càrregues que gravin o recaiguin sobre les finques aportades i que siguin compatibles amb el planejament es traslladaran per subrogació sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada, d'acord amb la legislació vigent. Els titulars dels drets reals, que no s'extingeixen amb la reparcel·lació, seran adjudicataris 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.
2. La valoració dels drets reals i de les servituds predials que siguin incompatibles amb el planejament o que no puguin subsistir, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiacions que, específicament, determini 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. Les servituds de pas o de serveis que vinguin íntegrament substituïdes per la nova vialitat pública o els nous serveis previstos en el planejament que s'executa no seran, en principi, indemnitzades.

3. Els arrendaments es valoraran d'acord amb l'establert a la legislació sectorial que correspongui, atenent a la seva naturalesa jurídica.

#### QUARTA: CRITERIS DE VALORACIÓ DE PLANTACIONS, CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS I OBRES

1. El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'hagin d'enderrocar o que no es puguin adjudicar al seu propietari, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la legislació urbanística.
2. S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstes al planejament quan estigui situada a una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.
3. L'import de les taxacions s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació. Les establertes a la Base Tercera es satisfaran a l'interessat amb càrrec al respectiu propietari, i la resta es satisfaran als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.
4. No obstant l'expressat, en quant a les indemnitzacions a fer efectives, afectaran al compte de liquidació provisional sempre que no s'hagi pactat entre les parts un sistema diferent d'indemnització.

#### CINQUENA: CRITERIS DE VALORACIÓ D'APORTACIONS D'EMPRESSES URBANITZADORES

1. En el supòsit previst en l'article 8 dels Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'Urbanització o del sector o partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o estabilització de costos. Aquest acord l'haurà d'aprovar l'Assemblea General.

Per l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa.

2. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.
3. Si s'acordés per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests d'acord amb el valor urbanístic, en base a un quadre d'equivalències que s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord d'incorporació.

### **III. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

#### SISENA: FORMA DE CONTRACTACIÓ

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una o més empreses urbanitzadores o contractistes idònies, per adjudicació directa de la Junta de Compensació.
2. Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aporti, total o parcialment, els fons necessaris per a l'execució de la urbanització, les obres es realitzaran directament per l'empresa esmentada.

## SETENA: CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

La Junta portarà a terme la contractació de les obres d'urbanització de conformitat amb allò establert en l'article 172 del Reglament del text refós de la Llei d'Urbanisme.

En tot cas, el criteri de contractació ha de ser el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

El contracte d'execució d'obres ha de regular, necessàriament:

- a) El compromís de l'empresa constructora de realitzar les obres de total conformitat amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats, tant els referits a les obres d'urbanització bàsiques incorporats al planejament urbanístic com els complementaris.
- b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de l'entitat urbanística col·laboradora contractant.
- c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així como les indemnitzacions que corresponguin per la no observança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d) La retenció que la Junta pugui fer a l'empresa en cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, i que es retornarà quan s'hagin acabat definitivament les obres.
- e) El mode i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
- f) El termini de garantia, en funció de la naturalesa i complexitat de l'obra, que no pot ser inferior a un any, llevat de supòsits especials. Aquest termini de garantia comença quan s'atorga l'Acta mitjançant la qual l'Ajuntament dona per rebudes les obres en bon estat i d'acord amb les prescripcions establertes.

## VUITENA: COSTOS D'URBANITZACIÓ

1. Els costos d'urbanització es satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes de participació definitives d'acord amb els coeficients assignats a les finques resultants.
2. S'estimaràn com a costos d'urbanització en tot cas els següents:
  - a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i projecte d'urbanització, incloses les complementàries extrasectorials que s'imputin al polígon d'actuació.
  - b) Les obres de sanejament que afectin al polígon d'actuació i contingudes al projecte d'urbanització, fins a la connexió als col·lectors existents.
  - c) Subministrament d'aigua potable.
  - d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció, distribució i enllumenat públic.
  - e) Obres d'establiment de la xarxa de subministrament de gas.
  - f) Xarxa de Telecomunicacions
  - g) Jardineria i arbrat en els parcs, jardins i vies públiques.

- h) En general, totes les obres d'urbanització determinades pel planejament i pel projecte d'urbanització.
  - i) Costos de redacció i tramitació del planejament, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i totes les altres despeses de les operacions jurídiques inherents a la gestió, notarial i inscripció registral.
  - j) Costos d'urbanització i altres càrregues i contraprestacions urbanístiques contemplades així al planejament.
  - k) Les indemnitzacions.
3. La distribució dels costos d'urbanització es fixarà en el projecte de reparcel·lació i en el seu compte de liquidació d'acord amb els principis establerts a les presents Bases.
  4. Per a aquells interessats a qui els hi correspongui una indemnització de les establertes en las Bases Tercera i Quarta, aquesta serà satisfeta amb anterioritat a l'inici de les obres d'urbanització, girant-se a efecte una quota d'urbanització especial i prèvia per tal concepte als obligats al pagament.

#### **IV. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES**

##### NOVENA: CESSIONS OBLIGATÒRIES DE TERRENYS I OBRES D'URBANITZACIÓ

1. Els terrenys de cessió obligatòria de la naturalesa i proporció fixades en el planejament, seran transmesos a l'Ajuntament de Llançà en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació.

No obstant, la Junta, o el contractista per ella designat, podrà ocupar temporalment els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2. Per a la cessió i recepció de les obres d'urbanització s'estarà al que disposa l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques que li corresponguin.

##### DEZENA: QUOTES DE PARTICIPACIÓ

1. La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del sector, sens perjudici de l'establert a la base cinquena i al que disposa en els següents apartats.
2. En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajust de les participacions dels associats, d'acord amb l'establert a la base cinquena, assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora.
3. La Junta de Compensació confeccionarà un pressupost en funció dels costos previstot a executar en el proper semestre i els exigirà als propietaris per trimestres avançats en proporció a llurs respectius coeficients de participació. Els propietaris disposaran d'un termini de 15 dies des de la recepció de la notificació per efectuar l'ingrés o pagament de la bestreta o quota corresponent.

##### ONZENA. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

1. Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament establert pel pla general, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat.

La valoració es basarà en la superfície de sostre edificable, corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies edificatòries, usos, i situació, d'acord amb criteris de valoració de mercat i segons llur valor residual.

2. La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades amb diners per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.
3. L'adjudicació de les finques que resultin, als membres de la Junta, es farà en proporció als bens o drets aportats.
4. En les adjudicacions del sòl d'us residencial amb destinació a habitatge de protecció pública, tant si es per títol de subrogació com per títol de cessió obligatòria i gratuïta, el projecte de reparcel·lació tindrà en compte el valor diferencial que pot tenir aquell sòl en relació al destinat a habitatges de renda lliure, d'acord amb l'article 120.1.h) del Decret Legislatiu 1/2005.
5. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars. Aquesta regla no serà necessàriament aplicable en el cas de que les antigues propietats estiguin situades, a més del 50% de la superfície, en terrenys destinats pel planejament a vials, zones verdes o altres usos incompatibles amb la propietat privada.
6. Aquells terrenys que estiguin edificats de conformitat amb el contingut del planejament vigent no seran objecte de nova adjudicació, conservant les propietats primitives, sense perjudici de la regularització de les particions i de les compensacions econòmiques que corresponguin pel cas que tinguéssim més superfície de parcel·la de la que els hi hauria de correspondre pel dret o interès que tinguin en la Junta de Compensació. Les indemnitzacions a satisfer es determinaran de conformitat amb els preus de mercat.
7. Quan es tracti de finques parcialment edificades, la regla anterior només serà aplicable a la part de la finca que estigui edificada, podent-se segregar la resta de superfície.
8. Aquells terrenys que estiguin edificats en contradicció amb les determinacions del planejament, s'adjudicaran íntegrament als seus respectius propietaris, sense perjudici de la regularització de les particions i de les compensacions en metàl·lic que corresponguin a preus de mercat, sempre que compleixin les condicions establertes a l'article 138 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. En cas que no hi hagi acord unànim dels propietaris, la regularització de les particions i de les compensacions en metàl·lic que corresponguin es farà segons els criteris de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.
9. No seran objecte de nova adjudicació aquelles finques no edificades que, sense perjudici de la regularització de les particions quan fos necessari i de les compensacions econòmiques que procedeixin, compleixin els requisits establerts en l'article 138 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
10. No podran adjudicar-se, com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

11. Quan la mínima quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls hi adjudiquin finques independents a tots ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran proindivís a aquests propietaris. No obstant, s'evitarà, en la mesura possible, la formació de finques adjudicades en "proindivís". Tal principi no operarà quan el proindivís ho sigui de finca de procedència, mantenint-se, en tal cas i sempre que no es sol·liciti la modificació pels interessats i aquesta sigui possible, el règim de copropietat inicial.
12. Quan la quantia dels drets d'un propietari sigui inferior al 15% de la parcel·la mínima edificable establerta per les normes del pla especial en el polígon d'actuació, l'adjudicació es substituirà per una indemnització, amb caràcter substitutori. El mateix succeirà quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació en terrenys. En tal cas, el defecte o l'excés es compensarà en metàl·lic.

Pel càlcul de la suma compensatòria de diferències, es tindrà en compte el preu mig dels terrenys adjudicats, referit a l'aprofitament concret percebut en excés o deixat de percebre in natura, llevat que per unanimitat s'estableixin altres criteris. Els valors de les finques es calcularan de conformitat amb el que disposa la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

En tot cas, s'ha de procurar que l'adjudicació de terrenys i la compensació en metàl·lic sigui el més proporcionada possible i equivalent entre tots els membres de la Junta.

13. Excepte que s'imposés per exigències de l'edificació ja existent, no es faran adjudicacions que excedeixin del 15% dels drets dels adjudicatariis, llevat dels supòsits que es regulen en l'article 138 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, o l'acord unànimе entre els propietaris. No obstant això, es tractarà d'ajustar les adjudicacions individualitzades sempre per defecte, procurant quan sigui possible, que aquesta no sobrepassi el 15% dels referits drets.
14. En la redacció del Projecte de Reparcel·lació es tindran en compte aquells pagaments ja efectuats amb anterioritat per algun dels propietaris, en concepte d'honoraris per la constitució de la Junta de Compensació i Projecte d'Urbanització, als efectes del repartiment de les respectives quotes entre les diferents parcel·les.

#### DOTZENA: DRET DE REALLOTJAMENT

En relació al dret de reallotjament, s'estarà a allò disposat a l'article 128 del Reglament del text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### TRETZENA: MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

L'aprovació definitiva, per part de l'Ajuntament de Llançà del projecte de reparcel·lació i l'atorgament de l'instrument públic, amb el contingut assenyalat a l'article 144 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació.

#### CATORZENA: EDIFICACIÓ

Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en que hagi estat cedida a l'ajuntament la obra urbanitzadora i fetes les cessions obligatòries corresponents. També es podran edificar, prèvies les garanties que corresponguin i prèvia sol·licitud de llicència a l'ajuntament de Llançà de forma simultània a l'execució de l'obra urbanitzadora.

#### QUINZENA: RÈGIM ECONÓMIC

1. L'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades pel planejament donarà lloc a l'expropiació dels bens i drets d'aquells, que realitzarà l'Ajuntament a favor de la Junta, la qual tindrà la condició jurídica de beneficiari. Si l'incompliment fos únicament econòmic la Junta podrà també optar entre instar a l'Ajuntament a aplicar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pel membre morós. Sens perjudici d'això el projecte de reparcel·lació podrà determinar que les finques dels propietaris no adherits a la Junta siguin objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació. En aquest darrer supòsit, es pot resoldre l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, o de l'administració actuant, tal com ho preveu l'article 116.2 del Decret Legislatiu 1/2005.
  2. No podrà instar-se cap dels procediments referits en l'apartat anterior, en tant que no hagi transcorregut un mes des de que per part de la Junta de Compensació es requereixi formalment el pagament.
  3. Els terrenys que s'obtinguin a favor de la Junta per cessió en pagament de les despeses d'urbanització o per expropiació als propietaris no adherits o que incompleixin les seves obligacions, restaran a disposició de la Junta, que els podrà alienar o adjudicar en la reparcel·lació. La Junta podrà sol·licitar a l'ajuntament l'ocupació a favor seu de les finques dels propietaris no adherits en els termes de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, donat que tots els terrenys (fins i tot els dels propietaris no adherits) queden afectats al compliment de deures urbanístics.
  4. El pagament de les quantitats que es deguin a la Junta, juntament amb els interessos bancaris i els recàrrecs que procedeixin, realitzat en qualsevol moment anterior a que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa, comportarà automàticament la finalització de l'expedient expropiatori.
  5. La cessió voluntària de terrenys edificables per al pagament de les despeses d'urbanització es podrà realitzar en les condicions establertes a l'article 141 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
  6. LA distribució de beneficis i pèrdues es farà d'acord amb les regles següents:
    - a) El president formularà una liquidació que se sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.
    - b) La liquidació comprendrà tant el benefici o la pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta
    - c) La fixació del benefici o de la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d' Actuació.
    - d) La distribució dels beneficis o pèrdua es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatari de finques resultants, d'acord amb les seves respectives participacions.
  7. La junta podrà determinar, en els seu cas, la procedència de quotes de conservació de la urbanització dins la dissolució de la Junta, que seran exigides als propietaris de manera idèntica a les quotes d'urbanització.
-