

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PARTIDA
"LES PALOMERES" DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL
PLA PARCIAL RESIDENCIAL P.P. 1 (PARTIDA LES PALOMERES)
DE MONTBRIÓ DEL CAMP

ÍNDEX

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Primera. Objecte
- Segona. Subjectes interessats
- Tercera. Actuacions que comprèn

CAPÍTOL II. CRITERIS DE VALORACIÓ

- Quarta. Criteris per a la valoració de les finques aportades
- Cinquena. Criteris de valoració de drets i elements que s'hagin de valorar al marge de les finques aportades
- Sisena. La quantificació de l'import de les indemnitzacions
- Setena. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

- Vuitena. Forma de contractació
- Novena. Control de l'obra d'urbanització
- Desena. Despeses d'urbanització

CAPÍTOL IV. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

- Onzena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització
- Dotzena. Quotes de participació
- Tretzena. Valoració i adjudicació de les finques resultants
- Catorzena. Afecció real dels terrenys
- Quinzena. Moment de l'adjudicació de les finques resultants
- Setzena. Règim econòmic
- Dissetena. Distribució de beneficis i càrregues en el moment de la liquidació
- Divuitena. Responsabilitat de la Junta de Compensació
- Dinovenena. Conservació de la urbanització fins llur lliurament a l'Ajuntament.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Primera. Objecte

Aquestes Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Pla Parcial Residencial P.P.1 (partida Palomeres) al municipi de Montbrió del Camp.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització de la unitat d'actuació pel Sistema de Reparcel·lació per Compensació Bàsica s'ajustaran a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya; Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; resta de normativa urbanística vigent a Catalunya, així com en allò expressament previst en aquestes bases.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PARTIDA
"LES PALOMERES" DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

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 previstos en el Títol II dels Estatuts d'aquesta Junta de Compensació, i en el seu cas, les empreses urbanitzadores.
3. Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament de Montbrió del Camp en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual formarà part de l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

Tercera. Actuacions que comprèn

1. L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament de Montbrió del Camp i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta suposen que els associats de la Junta accepten com a normes d'obligada observància totes les contingudes en les Bases d'Actuació, en els termes en els quals han estat aprovades.
2. L'actuació pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica comprendrà:
 - a) L'expropiació, o la reparcel·lació sense prèvia expropiació -en cas d'optar per la reparcel·lació d'acord amb el que preveu l'article 136.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme-, de les finques dels propietaris no incorporats de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
 - b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Montbrió del Camp dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme el planejament vigent.
 - c) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents fixades en el Pla Parcial Residencial P.P. 1 (partida Palomeres) de Montbrió del Camp.
 - d) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, d'acord amb allò que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les seves respectives quotes de participació.

CAPÍTOL II. CRITERIS DE VALORACIÓ

Quarta. Criteris per a la valoració de les finques aportades

1. Atès que el Pla Parcial Residencial P.P 1 (partida Palomeres) s'executa en sòl urbanitzable, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en l'àmbit del Pla Parcial.
2. La titularitat sobre les finques s'acreditarà mitjançant certificació del Registre de la Propietat.
3. 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 compensació.
4. En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, les superfícies computables seran les calculades en l'aixecament topogràfic que va servir de base per l'aprovació del pla parcial, sens perjudici que es puguin exercir les accions legals oportunes en via civil.
5. D'acord amb la legislació del domini públic hidràulic aplicable, es consideraran que el límit de les finques que limitin amb el riera de l'Ànima Blanca és la línia superior del talús del barranc.

Cinquena. Criteris de valoració de drets i elements que s'hagin de valorar al marge de les finques aportades

1. Els criteris per a les valoracions, quan la proposta raonada de la Junta no fos acceptada pels titulars, podran decidir-se, per acord entre els perits que a l'efecte es designin per les parts, o en última instància per decisió de la Junta d'acord amb la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, o la vigent en substitució d'aquesta, i la Llei d'Expropiació Forçosa i el seu Reglament.
2. Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la compensació per ésser compatibles amb el planejament, seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho foren anteriorment, pel principi de subrogació real.
3. Criteri de valoració de les plantacions, construccions, edificacions u obres.- Les plantacions, obres, edificacions e instal·lacions que no puguin conservar-se es valoraran amb independència del sòl i el seu import es satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

El criteri de valoració serà l'establert per la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, o per la legislació que la pugui substituir.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PARTIDA
"LES PALOMERES" DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

Si l'Ajuntament de Montbrió del Camp requerís expressament l'enderroc d'alguna construcció amb caràcter previ a l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases, les construccions enderrocades seran objecte de taxació pel seu titular. El valor de la taxació serà tingut en compte a favor del propietari en el Projecte de Reparcel·lació.

Les despeses derivades de la demolició, degudament acreditades computaran en la compte de liquidació a favor del propietari, cas de que la Junta no opti per actuar directament en la seva demolició, en el qual cas aquestes despeses tindran el caràcter de despeses d'urbanització.

Pel que fa referència als drets d'arrendament o altres drets personals correspondrà la seva extinció a la Junta de Compensació, sempre i quan aqueixos drets existissin en el moment de l'aprovació inicial del Pla Parcial.

El resta d'indemnitzacions per extinció de drets reals o càrregues es pagaran a càrrec del propietari del immoble afectat.

Sisena. La quantificació de l'import de les indemnitzacions

El Projecte de Reparcel·lació determinarà la valoració individual de les indemnitzacions a que hi hagi dret.

Setena. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

1. En el supòsit previst a l'article 14 dels Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el pressupost del Projecte d'Urbanització o dels sectors 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 d'estabilització de costos, havent d'adoptar l'Assemblea General, l'acord aprovatori. Per a 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 urbanitzadora disminuirà la dels membres de la Junta.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Vuitena. 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, d'acord amb el projecte d'urbanització que s'aprovi per el desenvolupament del planejament urbanístic. Els criteris a tenir en compte per a l'adjudicació seran la ponderació de l'oferta econòmica i l'experiència en obres d'urbanització.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PARTIDA
"LES PALOMERES" DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

2. Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportí, total o parcialment, els fons necessaris per a l'execució de la urbanització, aquesta execució es realitzarà directament per l'esmentada empresa.

3. En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques i exigències derivades del art. 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, hi haurà de figurar les circumstàncies següents:

- a) El compromís de l'empresa urbanitzadora d'ajustar-se al termini i manera d'execució al Projecte d'Urbanització, així com el compromís de facilitar l'acció inspectora de l'Ajuntament de Montbrió del Camp i del President o persona designada per aquest.
- b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer en cas d'inobservància de les característiques tècniques o terminis d'execució.
- c) Manera i terminis de pagament per la Junta de Compensació de les quantitats a compte de l'obra realitzada
- d) La retenció que pugui efectuar la Junta, o a qui correspongui, de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que les obres s'hagin rebut definitivament.

Novena. Control de l'obra d'urbanització

Amb independència de les garanties que al respecte es puguin establir en els convenis amb l'empresa urbanitzadora, el control i vigilància de l'obra d'urbanització i instal·lacions generals s'encomanen a un tècnic competent designat per la Junta de Compensació, qui ho portarà a terme obrant en interès i per compte de la Junta.

Desena. Despeses d'urbanització

1. Les despeses d'urbanització es satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes d'adjudicació en les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació. Pel que fa a l'aportació de despeses d'urbanització per l'Ajuntament de Montbrió del Camp, en raó del 10% d'aprofitament mig de cessió obligatòria, es realitzaran a d'acord amb la legislació vigent.

2. El repartiment dels costos d'urbanització entre els membres que resultin adjudicatari de parcel·les es fixarà en el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en les presents Bases.

IV. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

Onzena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització

1. L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió de ple dret a l'Ajuntament de Montbrió del Camp de les finques resultants que li corresponguin en quan al 10% d'aprofitament mig.
2. El propi acord produirà la cessió dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta per a la seva afectació als usos previstos al Pla Parcial.
3. No obstant els anteriors punts, la Junta o l'empresa urbanitzadora contractada per ella podrà ocupar els terrenys cedits, per a la realització de les obres d'urbanització.
4. La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions, l'execució de les quals fos prevista al Pla Parcial i Projecte d'Urbanització a favor de l'Ajuntament de Montbrió del Camp, s'haurà de portar a terme d'acord amb l'establert al art. 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Dotzena. Quotes de participació

1. La participació de cada propietari en la Junta de Compensació, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius inclosos al àmbit del Pla Parcial Residencial P.P 1, d'acord amb allò establert a la base quarta, sense perjudici de l'establert a la base setena.
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 setena, assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora. També es procedirà al reajust en el supòsit d'aportació de terrenys o expropiacions que s'hagin tingut que portar a terme, o bé en el supòsit de que després de practicada la compensació quedessin modificades en virtut de les compensacions que s'acordin les participacions inicialment establertes.

Tretzena. Valoració i adjudicació de les finques resultants

1. Les finques que resultin es valoraran, en funció de l'aprofitament del Pla Parcial, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. La valoració es basarà en el sostre edificable, establint la corresponent ponderació entre les diferents tipologies d'edificació.
2. La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals que hauran de ser taxades en 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 a la quota de participació de cada associat. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

4. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

Quan per determinades exigències de la reparcel·lació, el dret de determinats propietaris no s'esgoti amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor, i sens perjudici que la Junta de Compensació pugui optar per l'adjudicació en proindivís, si el seu dret de sostre edificable és superior al 50% del sostre edificable de la parcel·la a adjudicar, haurà d'abonar a la Junta de Compensació el que correspongui fins a completar el 100% de la parcel·la. Si el seu dret de sostre edificable no arriba al 50% del sostre edificable de la parcel·la a adjudicar, la Junta de Compensació haurà d'indemnitzar al propietari la part que li correspondria i que no se li adjudica i això d'acord amb els valors establerts per a les finques resultants en funció de la tipologia edificadora. Si la quantia dels drets del propietari no assolís el 15% de la parcel·la mínima edificable de la tipologia edificadora en qüestió, l'adjudicació serà substituïda per una compensació econòmica.

Quan les persones propietàries no s'incorporin a la junta de compensació i/o no garanteixin la seva participació, les seves finques seran objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació; i se les obligarà al pagament de 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.

Catorzena. Afecció real dels terrenys

D'acord amb allò que preveu la legislació vigent, tots els terrenys de l'àmbit, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la junta de compensació, queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, la qual cosa es farà constar al Registre de la Propietat.

Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que els correspongui segons el Projecte de Reparcel·lació. Com a conseqüència, l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació comportarà la cancel·lació automàtica de l'aval garantia prestat pels promotors, en compliment d'allò previst a l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i 128 de la Llei d'urbanisme, per assegurar l'obligació d'urbanitzar.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PARTIDA
"LES PALOMERES" DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

Les afectacions de caràcter real de cada una de les finques resultants es cancel·laran d'acord amb el previst als articles 155 i 156 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Quinzena. Moment de l'adjudicació de les finques resultants

L'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Montbrió del Camp del Projecte de Reparcel·lació i l'atorgament d'escriptura pública, si s'escau, amb el contingut assenyalat a l'article 154.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació amb adjudicació de les finques resultants.

Setzena. Règim econòmic

1. El pagament de les aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, es farà normalment en diner, però la Junta, en cas d'impagament o a petició del propietari, podrà acordar amb l'obligat al pagament la seva substitució per la transmissió d'una part dels terrenys amb la prèvia aprovació de l'Assemblea General.

2. Les aportacions econòmiques ordinàries i extraordinàries que procedeixin seran satisfetes en el termini màxim de 15 dies naturals a comptar des del requeriment practicat a l'efecte pel President. Passat aquest termini, serà d'aplicació el dispost a l'article 39 dels Estatuts.

Dissetena. Distribució de beneficis i càrregues en el moment de la liquidació

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

- a) L'Assemblea General formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva.
- b) La liquidació especificarà tant el benefici o pèrdua, com la participació que li correspon a cadascun dels membres de la Junta.
- c) La fixació dels beneficis o de la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts en les presents bases.
- d) La distribució dels beneficis o de la pèrdua es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta existents en aquell moment, adjudicatariis de finques resultants, d'acord amb la quota de participació calculada segons l'establert en les presents bases.
- e) La proporcionalitat no s'alterarà per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals la Junta sigui beneficiària.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PARTIDA
"LES PALOMERES" DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

- f) La proporcionalitat tampoc s'alterarà pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec de mora, ja que l'import d'aquest recàrrec queda exclusivament a benefici de la Junta de Compensació.

Divuitena. Responsabilitat de la Junta de Compensació

La Junta de Compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de Montbrió del Camp de la urbanització complerta del àmbit comprès en el Pla Parcial Palomeres (P.P.1), tant pel que fa als terminis d'execució com a la transmissió de les obres i instal·lacions a l'Entitat local.

L'Ajuntament podrà exercitar aquelles prerrogatives administratives contra els qui resultin responsables segons el disposat el paràgraf anterior.

La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del perjudici patrimonial que poguessin patir per la seva actuació.

Dinovenena. Conservació de la urbanització fins llur lliurament a l'Ajuntament.

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Conservació que es constituirà.

Montbrió del Camp, 15 de febrer de 2008