

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PA-19 ISAAC ALBENIZ 2

BASE 1a.- FINALITAT I CONTINGUT

1.- Les presents Bases d'Actuació tenen per finalitat reglamentar la participació dels propietaris de sòl en l'àmbit territorial del PA-19 Isaac Albèniz 2 del terme municipal de Castell-Platja d'Aro, en l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb les determinacions del POUM de Castell-Plata d'Aro, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011 i Text Refós de 15 de març de 2012.

2.- L'actuació dels propietaris es realitzarà a través de la Junta de Compensació, quins Estatuts es tramiten simultàniament amb les presents Bases d'Actuació.

3.- Atès que el Projecte de Reparcel·lació Voluntària es va aprovar per acord de la Junta de Govern Local, adoptat en sessió ordinària de data 10 de setembre de 2015 i donada la conformitat al Text Refós de data 21 de febrer de 2019, sense que hagi estat possible l'acord entre els propietaris per a l'execució de les obres d'urbanització, la Junta de Compensació, entre d'altres actuacions, encarregarà l'actualització del projecte d'urbanització i executarà les obres, a fi i efecte que les parcel·les resultants assoleixin la condició de solar.

BASE 2na.- SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS QUE PODEN DONAR LLOC A L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA I A L'OCUPACIÓ DIRECTA

1.- D'acord amb l'article 130.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de finques compreses en l'àmbit que, tot hi haver participat en la reparcel·lació, no s'incorporin a la Junta de Compensació podran ser expropiats.

2.- L'expedient d'expropiació forçosa el tramitarà l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, sens perjudici de la possibilitat d'intervenció de la Junta de Compensació en la fase d'apreuament en tant que beneficiària, a l'empara de l'article 5 del Reglament d'Expropiació Forçosa, en els casos següents:

a) Per la no incorporació a l'entitat en els terminis establerts legalment dels propietaris de sòl inclòs dins de l'àmbit del PA-19 Isaac Albèniz 2 del terme municipal de Castell-Platja d'Aro.

b) Com a sanció per l'incompliment d'algunes de les obligacions urbanístiques següents, a l'empara del que disposa l'article 133.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

1^a) Per l'impagament de quotes transcorregut el termini de pagament voluntari, quan l'associat hagués estat objecte de constrenyiment administratiu amb anterioritat pel cobrament d'alguna altra quota de l'Entitat o bé pel retard en més de tres ocasions en l'atenció de les mateixes, conforme el que disposa l'article 29 dels Estatuts de l'Entitat.

2ª) Per l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la legalitat urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

BASE 3a.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES A EXPROPIAR

1.- Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta de Compensació es taxaran d'acord amb el valor que tinguin els béns i drets afectats al temps d'iniciar-se l'expedient d'apreuament, de conformitat amb el que disposa el "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

2.- Les finques expropiades com a conseqüència d'una sanció es valoraran en la forma indicada en el paràgraf anterior, si bé addicionant les quantitats satisfetes pel seu titular en ordre al pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització o gestió, però sense que hagin de reembossar-se altres quotes ordinàries pagades.

3.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta, d'acord amb allò que preveu l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

BASE 4a.- PROCEDIMENT PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme pel contractista o contractistes que es designin per part de la Junta de Compensació, consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i manera d'execució al Projecte d'Urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta de Compensació respecte de les obres.

b) Els casos d'incompliment que comportaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

c) La forma i terminis d'abonament per la Junta de Compensació de quantitats a compte de l'obra realitzada.

d) La retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació de cada pagament parcial com a garantia de l'execució de les obres no serà retornada fins la recepció definitiva de les obres.

e) El compromís del contractista d'efectuar el manteniment, la conservació i la reparació de les obres i serveis instal·lats mentre la Junta de Compensació no efectui la seva recepció.

3.- L'elecció de l'empresa urbanitzadora s'acordarà per la Junta de Compensació amb el quòrum especial que determina l'article 26 dels Estatuts, prèvia la tramitació interna d'una fase de concurs, entre un mínim de tres, llevat d'acord unànim dels membres de la Junta.

BASE 5a.- COSTEJAMENT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització seran sufragades pels membres de la Junta de Compensació en proporció a les seves quotes de participació.

BASE 6a.- TERMINIS I FORMES DE PAGAMENT DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que siguin procedents, seran satisfetes en els terminis establerts als Estatuts.

2.- Transcorregut el termini voluntari de pagament, les quantitats no ingressades s'entendran incrementades amb els interessos establerts als Estatuts, sens perjudici de la utilització de la via administrativa de constrenyiment i de la possibilitat d'instar l'expropiació forçosa dels béns i drets del membre deutor, d'acord amb la Base d'Actuació 2na..

En el cas de les finques en indivís, es notificarà l'import de la part proporcional de la quota a cada copropietari, sens perjudici de la responsabilitat solidaria en cas d'impagament.

3.- El pagament s'efectuarà normalment en metàl·lic, però si així s'acorda amb l'interessat i s'aprova en Assemblea General, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys que integren la seva aportació a la Junta de Compensació en la proporció que correspongui a la quota o quotes pendents. Tot això, sense perjudici del supòsit regulat en l'article 122.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, recollit en la Base 2a, en relació als propietaris no adherits.

4.- Les despeses d'urbanització que es produeixin abans de la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, i que siguin avançades pels propietaris promotors, seran restituïdes en la part proporcional pels propietaris que s'adhereixin amb posterioritat dins d'un termini de seixanta dies des de la notificació a l'interessat de la seva incorporació a la Junta de Compensació.

Cas de que transcorri aquest termini sense efectuar el pagament d'aquestes quantitats i si així ho acorda l'Assemblea General, les quotes podran incrementar-se de conformitat amb l'interès establert en els Estatuts.

BASE 7a.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS

1.- D'acord amb el previst a l'article 134 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i amb l'article 5 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, extrem que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació, a la que s'unirà la certificació emesa pel secretari de l'entitat de trobar-se la finca al sector.

2.- D'acord amb l'article 19 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, les finques resultants queden afectes amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions en la proporció que correspongui. Una vegada pagades les despeses i recepcionades les obres per l'Administració actuant, la Junta de Compensació podrà interessar del Registre de la Propietat la cancel·lació de la càrrega urbanística, previ acord de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

BASE 8a.- 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 resulten de l'article 45 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i arts. 39 i 40 del Decret 64/2014 de maig, en relació amb allò que regula l'article 11.e) dels Estatuts de la Junta de Compensació.

BASE 9a.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS AL LLIURAMENT A L'AJUNTAMENT DE CASTELL-PLATJA D'ARO

1.- Fins que no es produeixi la recepció de les obres per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, atenent al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució de beneficis i càrregues pel pagament de quotes de conservació.

2.- Pel que fa als adquirents de finques resultants per qualsevol títol, les quotes a satisfer, en relació amb les totals, vindran determinades per la proporció que guardi el valor dels terrenys respecte al conjunt de les finques resultants i seran sempre a càrrec de cada un dels adquirents.

3.- En tot cas les quotes de conservació aprovades per la Junta de Compensació seran abonades de conformitat amb els terminis fixats en els Estatuts per al pagament dels quotes ordinàries.

BASE 10a.- REGLES PER A LA FIXACIÓ DEL PREU DE VENDA DE TERRENYS PER PART DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

1.- Amb la finalitat de fer front a les despeses d'urbanització i en aplicació de la condició de titular fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar els drets que li puguin ser adjudicats, previ acord de l'Assemblea General en relació a l'oportunitat de fer-ho i al preu, que en tot cas tindrà en consideració el valor fixat per les diferències d'adjudicació. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les mateixes finques.

2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien a la Junta de Compensació com a titular primitiu del terreny.

3.- Si l'adquisició es verifica una vegada transformat el terreny en solar, sigui a través d'alienació per la Junta o en el supòsit d'adjudicació a empresa urbanitzadora, es pactarà el que procedeixi quant a l'atribució del pagament de quotes i despeses futures. Si l'obligació és assumida per l'adquirent, la seva quantia es determinarà en la proporció que guardi el valor de la finca respecte al total de les resultants.

BASE 11a.- REGLES DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES

La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es realitzarà de forma proporcional a les quotes de participació derivades del Projecte de Reparcel·lació aprovat.
