

## ANNEX II

### JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1, DEL SECTOR URBANITZABLE 'EL VIVET'

TARADELL

## BASES D'ACTUACIÓ

#### **Base 1a.- Sistema d'actuació:**

La gestió i execució del Pla Parcial del subsector 1, del sector urbanitzable 'El Vivet' del municipi de Taradell, delimitada segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 24 de febrer de 2010 [DOGC 05-07-2010], així com per l'avanç del Pla Parcial 'El Vivet' i el pla parcial del subsector 1, aprovat per [...] es portarà a terme pel sistema de compensació bàsica, regulat als articles 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Els propietaris compresos dins l'àmbit de la unitat d'actuació hauran d'aportar tots els terrenys afectats pel mateix alhora que hauran de satisfer les despeses d'urbanització en les condicions determinades pel Polígon d'Actuació Urbanística i d'acord amb el principi de solidaritat en les càrregues i beneficis de la urbanització.

#### **Base 2a.- Efectes:**

L'actuació pel sistema de compensació bàsica comportarà:

1/ La transmissió a l'Ajuntament de Taradell, a càrrec dels propietaris compresos dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues i gravàmens i urbanitzats, corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon i de les obres d'urbanització executades segons el projecte d'urbanització definitivament aprovat.

2/ La justa distribució entre tots els propietaris de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació del Pla Parcial del subsector 1 del sector urbanitzable 'El Vivet' dels

beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, mitjançant les oportunes operacions jurídiques i tècniques.

3/ La resta de facultats i atribucions previstes per la Legislació aplicable.

**Base 3a.- Règim legal i reglamentari aplicable:**

La Junta de Compensació es regirà per l'establert en el planejament corresponent aprovat per l'Ajuntament, aquestes Bases d'Actuació i els Estatuts de l'entitat, la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el seu reglament de desplegament, per les disposicions de caràcter bàsic de la Llei 7/2015, de 30 d'octubre, de Sòl, així com el reglament de valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

**Base 4a.- Criteris de Valoració de les finques aportades:**

El valor de les finques aportades en relació al valor total del polígon d'actuació determina la participació de cada propietari a la comunitat de reparcel·lació, la qual, un cop detret el 10% d'aprofitament urbanístic corresponent a l'administració actuant, esdevé la quota de participació de cada propietari en la reparcel·lació, essent aquesta la xifra a què haurà d'ajustar-se la ulterior adjudicació de sòl i sobre la qual haurà de referenciar-se l'excés o, en el seu cas, defecte d'adjudicació.

S'entendrà per valor total de l'àmbit d'actuació el de repercussió de tot el sol i sostre edificable ubicat en les finques resultants de la reparcel·lació, valorades de conformitat amb la Base 8a de les presents Bases d'Actuació.

**Base 5a.- Criteris de Valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts en la seva virtut:**

1/ Els drets reals i personals existents sobre les finques aportades, que hagin resultat acreditats degudament, es recolliran al Projecte de Reparcel·lació i podran ésser declarats compatibles o incompatibles amb el planejament que s'executa.

En el primer cas no seran objecte d'extinció i es traslladaran a una o varies finques de resultat que s'adjudiquin al titular de la finca gravada. En aquest cas, no procedirà cap indemnització al titular del dret, sense perjudici del dret de real·lotjament o del cas en què es produeixi la paralització d'una activitat econòmica.

En el segon cas, que només procedirà quan, per raó de la disconformitat amb el planejament que s'executi, o de no poder-se traslladar el dret a una finca de resultat que s'adjudiqui al mateix propietari, hagi d'extingir-se, procedirà una indemnització a favor del titular del dret. Si es tracta d'un dret real, la indemnització a satisfer serà a càrrec del titular gravat i es traduirà en una proporció sobre el total valor de la finca gravada, si és un dret personal, la indemnització es farà efectiva a favor de llur titular a càrrec de la comunitat de reparcel·lació, amb plena independència valor del sòl.

2/ Si un cop aprovades les presents Bases d'Actuació es constitueixen drets reals o personals sobre una finca inclosa dins l'àmbit d'actuació i aquests no poden mantenir-se o ser objecte de trasllat en una finca de resultat, la indemnització que correspongui per la seva extinció anirà a càrrec del propietari que els hagi constituït, limitant-se el projecte de reparcel·lació a consignar aquestes circumstàncies.

3/ Els imports corresponents a les esmentades indemnitzacions hauran de fer-se efectives un cop s'hagi aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i amb caràcter previ a l'expedició de la certificació del mateix, sense perjudici que el seu receptor sol·liciti la compensació a compte de quotes d'urbanització, quan procedeixi.

**Base 6a.- Criteris de Valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar:**

Les edificacions, instal·lacions o construccions que no siguin compatibles amb les determinacions del planejament o que, essent-ho, no puguin arribar-se a adjudicar íntegrament al seu titular seran enderrocades.

En el cas d'enderroc, la comunitat de reparcel·lació indemnitzarà al seu propietari pel valor de reposició de la construcció o obra, corregit en atenció a l'antiguitat de l'edificació i al seu estat de conservació, calculat de conformitat amb el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl. Tal indemnització serà independent de la valoració del sòl.

Les plantacions i sembrats seran valorats amb els criteris que determina aquesta mateixa legislació.

**Base 7a.- Criteris per a valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores:**

En el cas que la Junta de Compensació opti per a la incorporació d'una empresa urbanitzadora que cobreixi total o parcialment el cost d'urbanització del polígon, el seu coeficient de participació serà determinat per la proporció del valor tancat d'obra que es comprometi a assumir en relació al valor del total aprofitament generat dins l'àmbit.

La Junta decidirà si els drets polítics que es confereixen a l'empresa són els de la quota de participació ja des de la seva incorporació o bé si són proporcionals a la part d'obra executada a cada moment, conforme es vagin acceptant certificacions. En qualsevol cas, la garantia mitjançant aval bancari del la totalitat o part de l'import compromès per l'empresa urbanitzadora li atorgarà des de llavors el dret a participar políticament de la junta, per la part garantida.

**Base 8a.- Criteris per a valorar les finques resultants de la reparcel·lació:**

1/ Cada finca resultant es valorarà atenent a la solució constructiva que li atorgui el màxim valor lucratiu. Llevat acord unànim dels propietaris, per a fixar els valors de repercussió es partirà d'una valoració efectuada a partir d'un estudi de mercat que determini quins són els valors de venda que s'han registrat a la zona, obtenint-se el

valor residual d'acord amb el què s'estableix al Reglament de Valoracions de la Llei dels Sòl.

En la reparcel·lació s'establiran àrees homogènies de valor que seran les resultants de ponderar els valors de repercussió obtinguts a partir del mètode establert al paràgraf anterior, en funció a títol no exhaustiu, ni limitatiu de la intensitat dels usos, de la rigidesa de la demanda de cada un dels usos, de la situació davant les noves infraestructures dissenyades pel pla, de la repercussió admissible del cost d'urbanització o, en el seu cas, reurbanització i de la localització. Aquest últim factor de ponderació només procedirà en el cas que a un propietari li sigui adjudicada una finca de resultat en una zona substancialment distinta a la de la seva finca de procedència.

**Base 9a.- Regles per a l'adjudicació de finques en proporció als béns o drets aportats:**

1/ Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.

2/ Llevat acord unànim i del què es disposa al paràgraf següent, en el projecte de reparcel·lació no es faran adjudicacions que excedeixin el 15% del valor dels drets dels propietaris.

3/ Les finques edificades amb construccions subjectes a enderroc no seran tingudes en compte a efectes de confirmació de titularitat o readjudicació al mateix propietari.

4/ Es procurarà que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors referida a la base anterior.

5/ Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

6/ Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

**Base 10a.- Excessos o defectes d'adjudicació:**

La diferència del valor de totes les finques adjudicades i aportades per un propietari, donarà lloc a un excés o defecte d'adjudicació, segons escaigui. Les expressades diferències seran compensades en metàl·lic i els pagaments que correspongui efectuar als membres amb dret al cobrament es faran una vegada hagi resultat aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació

**Base 11a.- Contractació d'empresa urbanitzadora:**

En el cas que no s'hagi incorporat cap empresa urbanitzadora a la Junta, aquesta sol·licitarà un mínim de dos pressupostos a empreses urbanitzadores per a executar les obres requerides pel projecte d'urbanització. Previ informe de l'equip tècnic de la junta al respecte dels trets diferencials de les diferents propostes, la Junta escollirà l'oferta més avantatjosa.

**Base 12a.- Simultaneïtat en l'execució d'obres d'urbanització i edificació:**

A requeriment de qualsevol membre adjudicatari de sòl a la reparcel·lació, la Junta realitzarà tots els tràmits i gestions que li corresponguin, davant l'ajuntament i empresa urbanitzadora, per tal de facilitar l'exercici de la facultat d'executar simultàniament les obres d'urbanització i edificació, sempre de conformitat amb les condicions i limitacions imposades per la normativa reguladora.

**Base 13a.- Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o, en el seu cas, empreses urbanitzadores, han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i el sosteniment de la Junta:**

La Junta aprovarà en el moment i amb la freqüència que resultin oportuns i de conformitat amb el procediment estatutàriament establert, les quanties de les aportacions en metàl·lic que caldrà efectuar per al pagament dels imports que corresponguin tant a les obres d'urbanització com a la resta d'obligacions derivades de les seves activitats, procurant de fraccionar-les en dos o més pagaments, sempre que sigui possible per raó de l'obligació que correspongui atendre.

Les empreses urbanitzadores que s'hagin incorporat a la junta podran efectuar també aportacions en metàl·lic, en el cas que excedissin a l'import de les obres d'urbanització cobert per la seva participació.

**Base 14a.- Incompliment d'obligacions i procediment de constrenyiment:**

L'incompliment per part dels membres de la Junta de llurs obligacions i càrregues dins el període establert a l'efecte comportarà, previs els tràmits establerts estatutàriament, la sol·licitud a l'Administració actuant, alternativament, de l'inici de la via de constrenyiment, de l'expropiació forçosa o de la cessió de finques en pagament de quotes d'urbanització vers el membre deutor.

En relació a les persones propietàries de terrenys inclosos a l'àmbit que no s'hagin incorporat a la Junta de Compensació, aquesta darrera durà a terme la reparcel·lació dels mateixos, sense prèvia expropiació, de conformitat amb l'article 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i, per al cobrament de les quotes d'urbanització que meritin la junta procedirà a instar-ne la gestió i cobrament a l'Ajuntament de Taradell, de conformitat amb 134.4 (darrer incís) del D.L. 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

**Base 15a.- Exacció de les quotes de manteniment de les obres d'urbanització:**

Fins el moment de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament, que podrà ser per sectors o fases, la Junta de Compensació tindrà al seu càrrec el manteniment de la urbanització i de les dotacions públiques i el seu cost serà repercutit als integrants de la mateixa, en funció de la seva quota d'adjudicació.

L'incompliment en el pagament d'aquestes quotes motivarà l'inici de les actuacions establertes a la Base 12a vers el propietari que correspongui.

**Base 16a.- Procediment general de compliment de les presents bases:**

Totes les pautes establertes en el present document podran ésser assolides i materialitzades gradualment mitjançant acords de l'òrgan competent, formalitzats en qualsevol moment, que tinguin per objecte ratificar o, en el seu cas, especificar i concretar els diversos aspectes que han de servir per a redactar el Projecte de Reparcel·lació i la urbanització de la unitat d'actuació.

**Base 17a.- Distribució de beneficis i pèrdues entre els membres de la junta de compensació:**

En el cas que existissin beneficis o pèrdues en dissoldre's la Junta o en convertir-se en entitat de conservació, aquests seran distribuïts proporcionalment de conformitat amb la quota que cada membre ostenti en tal moment.