

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON
D'ACTUACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ARRES**

BASE 1ª.- Criteris del projecte de reparcel·lació.

El Projecte de reparcel·lació que ha de formular la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística número 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arres ("Junta de Compensació" o "Junta") s'ajustarà als criteris establerts per l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme ("TRLUC") aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pels articles 130 al 150 del Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC") aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

BASE 2ª.- Criteri d'ajust de límits del Polígon 2.

En correspondència a allò establert en l'article 4.4 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, es podrà adaptar l'àmbit del Polígon 2 a la realitat dels terrenys.

A tal efecte, caldrà que concorrin les circumstàncies i que apliquin els límits determinats en l'article 24 del Pla d'Ordenació Urbanística d'Arres.

BASE 3ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

El Projecte de reparcel·lació ha de declarar la compatibilitat o bé la incompatibilitat, dels drets i càrregues preexistents, amb l'ordenació urbanística. En el primer cas, operarà llur trasllat a les finques de resultat, per subrogació real, i, en el segon cas, s'han d'indemnitzar, si procedeix.

La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles es farà d'acord amb les disposicions del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana ("TRLSTRU") i resta de legislació urbanística i hipotecària que, específicament, determinin llur preu i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

Els drets personals, que puguin estar constituïts sobre les finques, es valoraran també d'acord amb allò precisat pel paràgraf precedent, essent aplicable, quan correspongui, la normativa sobre arrendaments rústics o urbans.

BASE 4ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització. No obstant l'anterior, l'afectació a les obres executades sense la llicència pertinent i respecte a les quals no hagi prescrit l'actuació de restitució no seran objecte d'indemnització i l'enderroc de les mateixes haurà de ser assumit pel propietari aportant de la finca on es trobin ubicades les esmentades obres.

En aquest sentit, les edificacions i plantacions objecte de l'enunciat d'aquesta Base es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, que siguin compatibles amb l'ús o el rendiment considerat en la valoració del sòl i que aquestes edificacions i plantacions no hagin estat tingudes en compte en dita valoració pel seu caràcter de millores permanents.

La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació i, si haguessin restat declarades pel planejament en situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

BASE 5ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la Junta de Compensació i per valorar les seves aportacions.

Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora.

En cas d'incorporació d'una empresa urbanitzadora, els membres de la Junta podran escollir si la part que els correspon de la retribució a l'empresa urbanitzadora serà satisfeta amb un pagament en metàl·lic o bé en aprofitament urbanístic dins de l'àmbit del polígon d'actuació.

En cas de què una part o la totalitat de la retribució de l'empresa urbanitzadora s'efectuï en aprofitament urbanístic, l'empresa urbanitzadora s'incorporarà a la Junta de compensació en els següents termes:

- La incorporació haurà 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.
- L'aportació de l'empresa urbanitzadora es determinarà tenint en compte el cost pressupostat pel projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva o bé si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costos.

- A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació de la segona en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.
- La participació de l'empresa en la Junta de compensació disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.

La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les mateixes regles que la selecció d'empreses per a l'execució de les obres d'urbanització establertes a la BASE 5ª següent.

BASE 6ª.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, les edificacions de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixen l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

D'acord amb allò establert pel RLUC per a l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització caldrà la concurrència d'un mínim de tres empreses, llevat d'acord unànim dels membres de la Junta.

BASE 7ª.- Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la Junta de Compensació que no compleixin les seves obligacions.

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que el RLUC preveu respecte de les persones propietàries que no s'incorporin o no s'adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que no comprometin la seva participació en l'execució, correspon a la Junta de Compensació de proposar a l'Administració actuant la més adient.

Tanmateix, es constata la preferència de la Junta de Compensació per l'alternativa de reparcel·lació de les finques, amb pagament de les quotes corresponents bé voluntàriament o bé per la via de constrenyiment, de forma que la decisió d'una altra de les dues alternatives restants (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat) es configura com a alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un addicional raonament justificatiu per part de l'Assemblea General.

BASE 8ª.- Forma i termini en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les despeses d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

Les quotes han de ser aprovades per l'Assemblea de la Junta de Compensació.

Les quotes aprovades per l'Assemblea general, que han d'atendre les persones propietàries adherides o incorporades a la Junta de Compensació, són objecte de notificació i requeriment de pagament per tal que siguin ingressades al compte corrent de la Junta de Compensació en un termini de 30 dies naturals, sense perjudici que hom pot decidir l'ajornament i/o fraccionament en llur pagament, sempre per raons justificades i amb el corresponent aval bancari o garantia suficient que cobreixi el principal i interessos legals. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:

- A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
- Transcorregut un període de 15 dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració Actuant perquè segueixi la via de constrenyiment sobre el patrimoni, sent compatible l'interès de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.
- Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.
- El propietari morós quedarà automàticament privat de dret de vot en l'Assemblea General de la Junta de Compensació fins al moment en què regularitzi completament la seva situació d'impagament.

BASE 9ª.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues.
--

A partir de la determinació dels percentatges per aportació de sòl, el Projecte de reparcel·lació atribuirà les finques resultants a cada persona propietària, degudament valorades, i d'acord amb el criteris establerts per l'article 126 del TRLUC.

Els percentatges emprats pel Projecte de reparcel·lació han d'expressar la relació del valor de les finques resultants, adjudicades a les persones propietàries, respecte del valor total de les finques resultants de l'àmbit d'actuació.

Aquests percentatges finals seran els que s'aplicaran en la distribució dels beneficis i càrregues al llarg de la gestió de la Junta de Compensació.

En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació i es retribueixi en aprofitament urbanístic, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

BASE 10^a.- Criteris específics d'adjudicació.

L'adjudicació de les parcel·les resultants es farà tenint en compte els criteris general continguts al TRLUC i al RLUC, així com en allò previst en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arres. En concret, caldrà tenir en compte el següent:

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a sistemes conforme l'MPGM.
- Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament els sòls urbanitzats per ubicar el percentatge de cessió d'aprofitament global del sector.
- Els propietaris hauran de fer front a les indemnitzacions que corresponguin per les construccions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar, pel trasllat forçós d'activitats i per l'extinció dels drets reals i personals que es declarin incompatibles amb el planejament.
- Els propietaris hauran d'assumir els enderrocs que es prevegin en el projecte de reparcel·lació.
- Els propietaris hauran d'urbanitzar, al seu càrrec, els sòls qualificats com a espais lliures i vials dins el sector de planejament.
- D'acord amb l'article 126 del TRLUC, en la mesura que sigui possible, les parcel·les resultants que s'adjudiquin estaran situades en un lloc pròxim al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

BASE 11^a.- Possible exclusió de finques de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

De conformitat amb allò establert a l'article 134.2 del RLUC, serà possible l'exclusió de certes finques de l'àmbit reparcel·latori de forma justificada, quan aquestes constitueixin edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del planejament que sigui objecte d'execució, o quan es tracti de superfícies de domini públic que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb l'article 135 del RLUC.

El sòl que s'exclougui haurà de ser aquell indispensable en relació a les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació a la funcionalitat de les edificacions que es mantenen.

Així mateix, serà possible l'exclusió de finques de l'àmbit objecte de reparcel·lació en aplicació d'allò que determina l'article 24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arres.

L'exclusió no donarà lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària.

Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitament, i no impedir la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues urbanístiques del sector.

BASE 12^a.- Afecció real dels terrenys

Els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el sector.

Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLUC, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de reparcel·lació.

BASE 13^a.- Tractament dels sòls contaminats.

D'acord amb l'article 127.3 del RLU, les despeses per tractament dels sòls contaminats han de ser assumides individualment pels propietaris de sòls contaminats.

En aquest sentit caldrà atendre a les determinacions establertes per la Llei estatal 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per una economia circular; pel Real Decret 9/2005, de 14 de gener, que estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats; i, pel Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, d'aprovació del text refós de la Llei reguladora dels residus a Catalunya.

D'acord amb l'article 98 de l'esmentada Llei 7/2022 les persones físiques o jurídiques propietàries de finques estan obligades a declarar en el Projecte de reparcel·lació si s'ha realitzat o no en la finca transmesa alguna activitat potencialment contaminant del sòl.