

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR C-6 " CAMÍ DEL ROQUÍS " DEL TERME MUNICIPAL DE REUS.

BASE 1. OBJECTE

L'actuació urbanística de la zona que compren el Sector C-6 " Camí del Roquís" del terme municipal de Reus s'executarà mitjançant el sistema de Reparcel·lació modalitat de compensació bàsica regulat en la Secció segona del Capítol III del Títol Quart del text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'urbanisme; pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme; i per la resta de legislació urbanística aplicable.

El sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica obligarà als propietaris del sector a:

- La cessió gratuïta i lliure de càrregues al municipi dels sòls per a zones verdes, vials, equipaments i serveis; i també del 10 % de l'aprofitament privat.
- La realització de les obres d'urbanització, a càrrec de tots el propietaris del sòl.
- La justa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris.

BASE 2. SUBJECTES INTERESSATS

1. Una vegada aprovades amb caràcter definitiu aquestes bases d'actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, aquesta quedarà constituïda amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

2. Formaran part de l'Entitat els propietaris promotors i els que posteriorment s'incorporin.

També formarà part de la Junta de Compensació un representant de l'Ajuntament de Reus, integrat en l'òrgan rector de la Junta.

BASE 3. ACTUACIONS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

L'actuació per reparcel·lació modalitat de compensació bàsica comprendrà:

- a) El cost de les obres d'urbanització i resta de despeses inherents consignats en el Projecte d'Urbanització.
- b) La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, exclosos els que s'hagin de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Reus conforme a la

legislació urbanística, entre els propietaris i resta de partícpis, en proporció a les seves respectives participacions.

c) La transmissió gratuïta al municipi de Reus, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar al seu càrrec els propietaris conforme al Pla General d'Ordenació Urbana.

d) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, si així ho decideix la Junta de Compensació.

e) Compliment amb l'Ajuntament de Reus dels compromisos contrets amb ell.

BASE 4. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES APORTADES

Els drets dels propietaris seran proporcionals a les superfícies de sòl de les finques inicials.

BASE 5. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES A EXPROPIAR

1. De les finques que expropii l'Ajuntament als propietaris, ja sigui perquè no s'incorporen a la Junta de Compensació en el termini indicat a l'efecte, o per incompliment de les seves obligacions com a membres de la Junta, serà beneficiària la pròpia Junta de Compensació.

2. Les finques expropiades per manca d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics.

3. Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es taxaran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització, però sense que s'hagin de reemborsar altres quotes pagades.

BASE 6. CRITERIS PER VALORAR ELS DRETS REALS, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS EXISTENTS SOBRE LES FINQUES

1. L'existència de càrregues reals en alguna de les finques incloses en l'àmbit del sector, no modificarà la seva valoració com a finca aportada, la qual s'efectuarà d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa, havent els propietaris dels terrenys afectats de regular la situació dominical de les finques, lliurant-les de tot tipus de càrregues i gravàmens.

2. Els drets reals i gravàmens compatibles amb el planejament urbanístic i amb el Projecte de Reparcel·lació es mantindran en les parcel·les resultants de l'adjudicació.

3. Si el titular no interposa la corresponent acció per a la alliberació de les càrregues incompatibles amb la realització del planejament urbanístic, un cop transcorregut un mes des del requeriment fet per la Junta al propietari, la Junta de Compensació podrà interposar el corresponent procés, repercutint les

despeses procedents i necessàries al propietari, inclosa la indemnització si procedís o fos convenient als interessos de la Junta.

4. L'execució de la urbanització suposarà la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament. Així mateix, l'enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques.

BASE 7. CRITERIS PER VALORAR ELS ELEMENTS A INDEMNITZAR

1. Les edificacions, obres i instal·lacions que no s'acomodin al planejament urbanístic i que s'hagin d'enderrocar seran valorades independentment del sòl, en el Projecte de Reparcel·lació, conforme a les normes que regeixen l'expropiació forçosa, i el seu import se satisfarà amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

2. Es considerarà necessari l'enderroc, quan sigui necessària l'eliminació dels elements indicats per realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situades en una superfície que no s'adjudiqui íntegrament al seu propietari o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació.

3. El valor de l'edificació es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació.

4. Les indemnitzacions que puguin existir per plantacions i arrendaments que s'hagin d'extingir seran fixades d'acord amb el previst en la Llei d'Expropiació Forçosa.

BASE 8. PROCEDIMENT PER CONTRACTAR L'EXECUCIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ

L'Assemblea General de la Junta de Compensació aprovarà les obres a realitzar i facultarà a la Junta de Delegats perquè doni l'adequada publicitat a l'obra a realitzar i al pressupost, segons el Projecte d'Urbanització i una vegada presentades les corresponents ofertes, seleccionarà la que estimi més convenient justificant l'elecció, arxivant les ofertes i fent constar en el llibre d'actes els motius de l'elecció.

BASE 9. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES RESULTANTS EN FUNCIO DEL SEU APROFITAMENT.

Les parcel·les resultants es valoraran d'acord amb l'aprofitament real, sense aplicació de cap coeficient, donada l'absència d'usos i tipologies d'edificació que representin diferències rellevants.

BASE 10. NORMES PER A L'ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. L'adjudicació serà proporcional als drets aportats i en funció dels criteris de valoració de les finques resultants, procurant que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats del mateixos titulars.

2. S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme al plantejament urbanístic.

3. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran pro-indivís a aquests propietaris, llevat que la quantia dels drets no arribi a 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà en quan a l'excés, quan per exigències de la parcel·lació el dret de determinants propietaris no quedi esgotat.

BASE 11 SUPÒSIT D'INCOMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ QUE DONARAN LLOC A L'EXPROPIACIÓ DELS SEUS BÉNS O DRETS

L'incompliment que donarà lloc a l'expropiació serà exclusivament la manca de pagament de les quotes o derrames que amb caràcter obligatori s'estableixin per a tots els membres de la Junta.

BASE 12. FORMA I TERMINI PER PORTAR A TERME LES APORTACIONS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La Junta de Compensació confeccionarà el Projecte de Reparcel·lació en el que s'especificarà el pressupost general per a l'execució de les obres d'urbanització, projectes i gestions administratives, i quantitat que cada soci haurà d'abonar. Les aportacions es realitzaran en la forma establerta en els estatuts o en la forma que determini l'Assemblea.

BASE 13. NORMES PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES

Donada la naturalesa de la Junta de Compensació, no es preveu l'existència ni de pèrdues ni de beneficis, sinó només despeses d'urbanització, i si s'escau d'edificació, a cobrir pels membres de la Junta, però en tot cas, si es donen pèrdues o beneficis, es distribuïran en el moment de la liquidació entre tots els associats en proporció a les seves participacions respectives.

La proporcionalitat no s'altera per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta.

BASE 14. SUPÒSITS DE COMPENSACIÓ EN METÀL·LIC EN LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

El Projecte de Reparcel·lació procurarà que no es produeixin diferències d'adjudicació. Les diferències d'adjudicació han de ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que les haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

BASE 15. SELECCIÓ DE EMPRESES URBANITZADORES.

A fi i efecte de seleccionar les empreses entre les que contractar l'execució de les obres d'urbanització, l'òrgan rector de la Junta invitarà a tres empreses amb forta implantació a la zona perquè presentin les seves propostes econòmiques, així com la seva proposta de temps d'execució, i d'acord amb això es procedirà a l'adjudicació.

BASE 16. MOMENT EN QUÈ POT REALITZAR-SE L'EDIFICACIÓ SOBRE ELS SOLARS RESULTANTS

La Junta de Compensació no establirà cap limitació en relació a la petició de llicències d'edificació, essent l'Ajuntament qui determinarà a partir de quan i com serà possible obtenir-la un cop constituïda i inscrita la Junta de Compensació.

BASE 17. CESSIÓ DE FINQUES RESULTANTS CORRESPONENTS AL 10% D'APROFITAMENT MIG A L'AJUNTAMENT

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió de drets a l'Ajuntament de les finques resultants que li corresponguin en pagament del 10% d'aprofitament mig. El propi acord produirà la cessió de drets a l'Ajuntament dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió gratuïta per a la seva afectació als usos previstos en el Pla, si no fossin ja cedits.

La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions, l'execució de les quals fos prevista, es produirà a favor de l'Administració actuant abans de tres mesos des de la seva recepció definitiva per la Junta i podrà referir-se a la part del sòl ordenat que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable.

La cessió de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà mitjançant el Projecte de Reparcel·lació i complementàriament en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les Actes dels seus acords.

L'acceptació per part de l'Ajuntament, si s'escau, de les obres i instal·lacions es reflectirà en Acta que subscriurà amb la Junta de Compensació.

BASE 18. EXACCIÓ DE LES QUOTES DE CONSERVACIÓ FINS A LA DISSOLUCIÓ DE LA JUNTA

Un cop finalitzades les obres d'urbanització i executades totes les partides contemplades en el pla parcial desenvolupat en el seu corresponent projecte

d'urbanització, es formalitzarà la cessió definitiva de la urbanització a l'Ajuntament i es dissoldrà la Junta.

Mentre no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació,