

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚMERO 3 DEL TERME MUNICIPAL DE BELLPUIG.**

### **I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Primera: Objecte, finalitats i normativa aplicable**

1.- L'àmbit de la Junta de Compensació està constituït per tots els terrenys que conformen el dit PMU-03, en el municipi de Bellpuig, delimitat segons el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 10 de març de 2.011, i publicat en el DOGC número 6156, de 25 de juny de 2.012, i les diferents modificacions puntuals tramitades i aprovades des de la seva executivitat.

Abasta una superfície de 9.468,32 metres quadrats i els seus límits són:

- Al nord, amb la carretera LP-2041.
- Al sud, amb el sistema hidrogràfic del riu Corb.
- A l'est, amb la carretera LP-2041.
- A l'oest, amb el Pla de millora urbana PMU-02.

2.- La finalitat de les Bases d'Actuació és la gestió urbanística i l'execució de la urbanització de l'anterior àmbit i es regularà pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com per la normativa que les desplegui, resta que sigui aplicable i per aquestes Bases.

#### **Segona: Les Bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues**

1. La distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del sòl comprès en el Sector es farà sempre d'una manera justa entre ells, en la forma que lliurement convinguin mitjançant compensació, tal com disposa l'article 130 i ss. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apravà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2. Les presents Bases d'Actuació s'aplicaran de conformitat amb el que disposa l'esmentat Decret Legislatiu 1/2010 i demés normativa que sigui aplicable a cada supòsit; i també de tot els altres preceptes de l'ordenament jurídic vigent a Catalunya que prevegin qualsevol supòsit amb el que es pugui trobar l'execució del Sector objecte d'aquestes Bases.

3. La funció de les Bases és la de definir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus continguts el càlcul de les aportacions i adjudicacions. Tot això tenint en compte les regles i els recursos de possible formulació que es contenen en els Estatuts de la Junta de Compensació, com a reguladors de l'organització i el funcionament de la mateixa.

4. En desplegament d'aquestes Bases, es formularà un Projecte de Compensació, que servirà de base per a la distribució de beneficis i càrregues així com per a l'adjudicació dels terrenys.

### **Tercera: Obligatorietat de les Bases**

1. L'aprovació de les Bases per l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligada observància totes aquelles contingudes a les Bases i en els termes en què varen ésser aprovades.

2. La obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin, al menys, el 50 per 100 de la superfície del Sector. Aqueixa modificació serà tramitada d'anàloga manera que el present document i requerirà l'aprovació de l'Ajuntament de Bellpuig.

3. Malgrat allò disposat en el punt anterior, quan l'acord modificatiu sigui adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti a la pura distribució de beneficis i càrregues entre ells, serà vàlid sense necessitat de tramitació, però en la notificació a l'Ajuntament hauran d'acreditar-se suficientment ambdues circumstàncies.

## **II.- CRITERIS D'ACTUACIÓ:**

### **Quarta: Criteris per a la valoració de les finques aportades (Articles 126 TLU 113.2b) i 165 RLUC)**

1. El criteri per a la valoració de les finques aportades és el de la superfície. Per això, el dret dels propietaris serà directament proporcional a la superfície de les finques de la seva pertinença, en relació amb la total de les finques aportades.

2. La determinació de la superfície de cada finca serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a tal efecte s'aixequi.

### **Cinquena: Criteris de valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre aquells. (Article 198.b. RLUC).**

1. El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar, no varia la seva valoració com a finca aportada, ni tampoc l'adjudicació que li correspongui, però si són susceptibles de subrogació real passaran a gravar la nova finca adjudicada al propietari, convenint-se, en cas contrari, en crèdit sobre la nova finca.

2. La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es durà a terme d'acord amb les disposicions establertes a la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, que específicament determinin el preu just, i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu o civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes per l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats

**Sisena: Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar (article 198.c. RLUC).**

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer el import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o indústria. La valoració corresponent es produirà, quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa.

En el Projecte de Reparcel·lació es valoraran els edificis que hagin d'enderrocar-se amb independència del sòl i el seu import es satisfarà als propietaris amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

La Junta informará als membres del import de les valoracions dels elements a extingir. El propietari afectat podrà manifestar la seva disconformitat amb la valoració de la Junta únicament mitjançant l'aportació d'una altra valoració elaborada per tècnic competent en el termini de quinze dies des de la data en que se li posi de manifest la valoració efectuada pels tècnics de la Junta. En aquest cas, la discrepància valorativa es resoldrà de forma vinculant i sense possibilitat d'ulterior recurs administratiu ni judicial mitjançant la valoració que efectuï un perit designat directament pel Col·legi professional que correspongui segons la naturalesa dels elements a valorar. La valoració del perit diriment serà la que figurarà al projecte de reparcel·lació que presenti la Junta a l'administració urbanística actuant.

**Setena: Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores (articles 198.d i 141.1 RLUC).**

La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà

segon el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector.

L'acord que aprovi el coeficient de participació dels promotors i empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea General, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts.

Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obres acceptades, excepte que es faci un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual s'atorgarien de manera immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

**Vuitena: Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització (article 198.e. RLUC).**

1. L'Assemblea podrà, amb el vot favorable dels propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de les quotes de participació del polígon d'actuació urbanística, acordar l'execució de les obres d'urbanització, essent imprescindible que prèviament prestin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar.

2. Tots els pressupostos de la mateix classe es faran valorar en base a les mateixes partides.

3. En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

a) Compromís de l'empresa d'ajustar-se en els terminis i forma d'execució de les obres al Projectes d'Urbanització, així com de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la del Consell Rector de la Junta de Compensació respecte de les obres.

b) Supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i de les indemnitzacions per la inobservança de les característiques tècniques de l'obra o dels terminis d'execució.

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

d) La retenció que pugui fer la Junta de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres.

**Novena: Criteris per la valoració de les finques resultants (article 140 RLUC).**

1. La valoració de les finques resultants s'efectuarà en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix la Llei d'Urbanisme.
2. La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedirà quan la indicada localització difereix substancialment de la des les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

**Desena: Regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta en proporció als béns i drets aportats (articles 133, 139, 147 i 165 RLUC i article 126 TRLUC).**

L'adjudicació s'efectuarà de conformitat amb el què estableix la llei, concretament l'article 126 del Decret 1/2010 TRLUC i 165 del seu Reglament, concretament la reparcel·lació haurà de tenir en compte els següents criteris:

-Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc proper a les antigues propietats dels mateixos titulars, sense perjudici que, si no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.

- Els titulars de quotes de participació que no assoleixin el mínim necessari per adjudicar-los parcel·les independents, s'agruparan per tal de constituir-se com a adjudicatari d'una finca en parts indivises. Malgrat això, si la quantia d'aquest dret no arribés al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació podria substituir-se per una indemnització en metàl·lic.

-Les diferències d'adjudicació han d'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 els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

-Si l'edificació i l'us són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedirà l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca.

**Onzena: Criteris pels propietaris No incorporats a la Junta de Compensació (article 136 RLUC).**

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de las administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de

la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.

En el cas que siguin objecte de reparcel·lació el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del RLUC.

**Dotzena: Supòsits d'incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns i drets (article 158 RLUC).**

Les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament.

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de Compensació, que té la condició de beneficiària o a la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització pendents.

La responsabilitat dels membres de la Junta de Compensació es limita a les finques aportades per cada un d'ells, sense que pugui afectar la resta del seu patrimoni.

### **Tretzena: Expropiació de finques (articles 136.4 i 137 RLUC).**

La Junta de compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropii l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions com a membre de la Junta. Les expropiacions es regiran pel procediment establert a l'article 137 RLUC, per la resta de normativa aplicable i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei d'Urbanisme. En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

### **Catorzena: Responsabilitat de la Junta de Compensació.**

1. La Junta de Compensació serà directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del Sector, tan pel que fa a les característiques tècniques de les obres com el que fa als terminis d'execució i transmissió a l'Entitat Local.

2. En cas d'incompliment, l'Administració actuant podrà utilitzar els medis d'execució forçosa i la via de constrenyiment. En el supòsit d'haver-se comès alguna infracció urbanística s'estarà a allò previst en la legislació urbanística, encara que la Junta podrà repercutir el total import de les multes quan alguns dels seus membres hagués tingut participació directa en la comissió de la infracció.

3. Si la infracció hagués estat fruit de l'actuació de l'empresa urbanitzadora o del contractista de les obres, responsabilitats es transferiran al mateix/a.

### **Quinzena: Afecció real dels terrenys (articles 154-156 RLUC).**

1. Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització i demés despeses previstes en el projecte de reparcel·lació en la proporció que correspongui.

2. Aquesta afectació quedarà cancel·lada mitjançant l'expedició d'un certificat per la Junta de Compensació, un cop estiguin pagats els costos i rebudes les obres per l'Ajuntament.

### **Setzena: Forma i termini en què els propietaris de terrenys o titulars d'altres drets han de realitzar aportacions a la Junta, bé en metàl·lic, bé en terrenys.**

1. Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions, ja sigui en metàl·lic, ja sigui en terrenys, no més tard del venciment dels terminis fixats per l'Assemblea General.

2. Pel pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització, els interessats hauran d'ingressar a l'Entitat bancària que es determini les quantitats que els hi correspongui satisfer dintre el termini màxim d'un mes. Si, transcorregut aquest termini,

no s'hagués efectuat l'ingrés, s'incrementarà el seu import amb un recàrrec del cinc per cent trimestral fins al moment en què es realitzi l'ingrés.

3. En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, ael seu Consell Retor podrà optar, abans de l'expropiació o el requeriment de cessió de finques resultants, per interessar a l'Ajuntament el cobrament del deute via constrenyiment.

4. En el supòsit d'aportació de terrenys, aquesta haurà de ser aprovada prèviament per la Junta. En aquest cas la valoració dels mateixos s'efectuarà d'acord amb els criteris establerts al projecte de reparcel·lació.

#### **Dissetena: Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.**

La distribució de beneficis o pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació, es distribuirà entre tots els propietaris en proporció a les serves participacions respectives.

#### **Divuitena: Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.**

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar 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.

Les diferències d'adjudicació han d'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 els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

#### **Dinovenena: Transmissió a l'Ajuntament o altra administració actuant dels terrenys i de la urbanització.**

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament o altra Administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta. La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i en el projecte d'urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta. L'adjudicació de finques i cessió de terrenys a l'Administració s'ha de formalitzar en document públic, ja sigui en escriptura pública o en document administratiu expedit amb les solemnitats i requisits necessaris. La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir en l'acta de recepció que l'Administració actuant que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 RLUC.



**Vintena: Moment en què es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, pels propietaris o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament.**

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta, l'edificació podrà iniciar-se abans de que es conclougui la urbanització de forma simultània a aquesta. En qualsevol cas es requerirà la garantia de pagament de la quota corresponent a la totalitat del cost de les obres pendents; ensems el compliment de la normativa que l'Assemblea acordi aprovar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

**Vint-i-una: Conservació de la urbanització fins la seva entrega a l'Ajuntament.**

Fins el moment en que es produeixi la recepció per l'Ajuntament dels terrenys i serveis, la conservació de la urbanització estarà a càrrec de la Junta de Compensació. A aquest efecte s'estarà al criteri general de proporcionalitat entre els membres de la mateixa establert per les despeses d'urbanització, pel pagament de les quotes de conservació.

Bellpuig, 20 de juliol de 2023.