

*Mr. Antoni Puig* *Josep Maria*  
*Alcald*

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 8 ROCAR NORD DE SANT VICENÇ DE MONTALT**

**PRIMERA: OBJECTE I AMBIT TERRITORIAL.**

Les presents Bases d'Actuació es referelxen a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 8 ROCAR NORD DE SANT VICENÇ DE MONTALT, quin àmbit conforma un polígon d'actuació únic subjecte a equidistribució.

La finalitat principal de les presents Bases es reglamentar la gestió i execució de l'esmentat polígon o unitat reparcel·ladora pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mitjançant el just repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris i els membres de la Junta, sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt com administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria. Les present Bases quedaran subsumides en el corresponent Projecte de Reparcel·lació en el supòsit de que els propietaris promotors optin per la tramitació conjunta de la constitució de la Junta, Estatuts d'actuació i Projectes de reparcel·lació (amb les Bases d'actuació subsumides) i d'urbanització prevista en l'art. 125.3 del Reglament de la LUC.

La gestió i execució s'ajustarà a la normativa vigent en matèria urbanística i a les presents Bases.

**SEGONA: DRETS DELS PROPIETARIS I CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES INICIALS**

1.- L'àmbit de la UNITAT D'ACTUACIÓ 8 ROCAR NORD DE SANT VICENÇ DE MONTALT conforma un polígon únic de sòl urbà no consolidat i el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves respectives finques originàries o Inicials incloses en el polígon reparcel·ladori, en relació a la superfície total d'aquest.

2.- A cadascuna de les referides finques inicials se li assignarà un coeficient representatiu del seu dret, expressat en percentatges o quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior.

3.- La valoració de les finques aportades s'efectuarà, de ser possible, de comú acord entre els membres de la Junta i en tot cas sota criteris objectius i generals en funció de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. A manca d'acord, la Junta aplicarà els criteris legals establerts per la legislació urbanística aplicable sobre règim del sòl i valoracions.

**TERCERA: CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS REALS I PERSONALS.**

1.- Els drets i càrregues que gravin o recaiguin sobre les finques aportades i que siguin compatibles amb el planejament es traslladaran per subrogació sobre la finca o finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada, d'acord amb la legislació vigent.

2.- La valoració dels drets reals, de les servituds predials i càrregues preexistents que siguin incompatibles amb el planejament o que no puguin subsistir i que s'hagin d'indemnitzar legalment, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament,

*[Handwritten signatures and marks]*

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 387d255fcbcb4003894afa6ac5def1ea001

Uri de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



determinar i cobrar els mateixos i subsistiments. Els propietaris dels terrenys que s'han de parcel·lar i que no estiguin inscrits a l'Administratiu o Civil que regulen la institució, i en el seu defecte, per les establertes per als Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Les servituds de pas o de serveis que vinguin íntegrament substituïdes per la nova vitalitat pública o pels nous serveis d'urbanització previstos en el planejament que s'executa no seran, en principi, indemnitzables.

3.- Els arrendaments preexistents, si n'hi hagués, es valoraran d'acord amb l'establert a la legislació que correspongui, atenent a la seva naturalesa jurídica.

#### **QUARTA: CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS.**

El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'hagin d'enderrocar o que no es puguin adjudicar al seu propietari inicial, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la legislació urbanística, tenint en compte llur antiguitat, estat de conservació i vida útil transcorreguda.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstes al Pla, quan estigui situat en una superfície que no s'hagi d'adjudicar al seu propietari i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, així com en els altres supòsits previstos en la legislació.

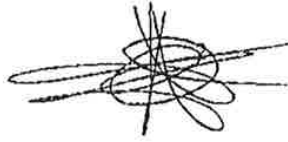
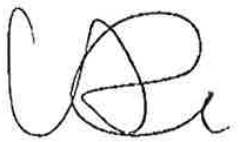
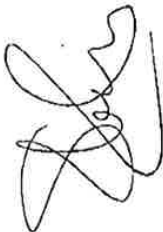
El import de les taxacions a què fan referència les bases anteriors es calcularà i farà constar en el Projecte de reparcel·lació, i es satisfarà als titulars interessats amb càrrec al Projecte en concepte de despeses d'urbanització.

#### **CINQUENA : FORMA DE CONTRACTACIÓ**

L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una o més empreses urbanitzadores, contractades per la Junta de Compensació. Si no hi ha acord unànim de la Junta, la contractació es farà segons el quòrum ordinari, prèvia la concurrència de com a mínim tres ofertes i selecció des del punt de vista tècnic i econòmic de la que es consideri millor per a la comunitat de reparcel·lació. Els criteris de selecció del contractista valoraran d'acord amb els percentatges que decideixi la Junta, la qualitat dels treballs, el termini d'execució dels mateixos, el millor import econòmic, la revisió o no de preus i, en el seu cas, les millores que proposi el contractista.

#### **SISENA: DESPESES D'URBANITZACIÓ**

1.- Totes les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació definides d'acord amb els coeficients assignats a les finques resultants, tal com estableix l'article 120.5 del Text Refós de la Llei de Urbanisme i concordants del seu Reglament. Quan no s'hagi procedit a la expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta les quotes d'urbanització que corresponguin a les referides persones físiques o jurídiques propietàries no adherides a la Junta, una vegada aprovades per l'Ajuntament a proposta de la Junta de Compensació, seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici de poder emprar les altres alternatives que disposa l'article 122 del Text Refós de la Llei de Urbanisme esmentat i concordants del seu Reglament.



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 387d255fcbcb4003894afa6ac5def1ea001

Uri de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

2.- S'estimaran com a despeses d'urbanització en tot cas les següents:

- a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i Projecte d'urbanització que s'imputin al polígon.
- b) Les obres de sanejament que afectin al polígon i contingudes al projecte d'urbanització, fins la connexió als col·lectors existents.
- c) Subministrament d'aigua potable.
- d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció, distribució i enllumenat públic.
- e) Obres d'establiment de la xarxa de subministrament de gas.
- f) Xarxes de Telecomunicacions.
- g) Jardineria i arbrat en els parcs, jardins i vies públiques.
- h) En general, totes les obres d'urbanització determinades pel planejament i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al polígon.
- i) Costos de redacció i tramitació del planejament (Modificació puntual de les NNSS definitivament aprovada per la CTU de l'Arc Metropolità en data 4 de juny de 2021), projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i totes les altres despeses de les operacions jurídiques inherents a la gestió, incloses les despeses i honoraris de gestió, notarials i inscripció registral.
- j) Les càrregues i contraprestacions urbanístiques contemplades al Projecte de reparcel·lació.
- k) Les indemnitzacions.

3.- La distribució de les despeses d'urbanització es fixarà en el projecte de reparcel·lació i en el seu compte de liquidació.

4.- Per aquells interessats a qui els correspongui una indemnització de les establertes en les Bases Tercera i Quarta, aquesta serà satisfeta girant-se a l'efecte una quota d'urbanització especial i diferenciada. El mateix es realitzarà per aquells propietaris que no resultin adjudicataris de terrenys edificables i els seus drets siguin compensats mitjançant una indemnització substitutòria.

#### **SETENA: CESSIONS OBLIGATÒRIES DE TERRENYS I OBRES D'URBANITZACIÓ**

1.- Els terrenys de cessió obligatòria, de la naturalesa i proporció fixades en el planejament, seran tramesos a l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Es podran ocupar temporalment els terrenys cedits per a la realització de les obres de urbanització.

2.- Per a la cessió i recepció de les obres d'urbanització s'estarà al que disposen l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i següents, o normativa que el substitueixi.

3.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà així mateix la cessió a l'Ajuntament de les parcel·les o drets econòmics equivalents que li corresponguin en concepte del deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

#### **VUITENA: APORTACIONS A LA JUNTA I FORMA D'EXACCIÓ DE LES QUOTES.**

1.- La Junta de Compensació confeccionarà un pressupost en funció de les despeses previstes per executar en el proper semestre i els exigirà als propietaris per trimestres avançats en proporció a llurs respectius coeficients de participació. Els propietaris disposaran d'un termini de

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 387d255fcbcb4003894afa6ac5def1ea001

Uri de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



derrama o quota corresponent.

2.- Els propietaris, tant els Inicials com els adherits posteriorment, efectuaran una aportació inicial o quota d'adhesió, en el moment de constituir-se la Junta o en el de l'adhesió, del 5 % del total cost previst en el projecte d'urbanització, tan aviat es compti amb el mateix, en funció de la quota percentual que els hi hagi estat atribuïda per raó de les seves propietats inicials. Les restants aportacions es faran efectives en el moment que ho determini l'òrgan competent, d'acord amb les necessitats i previsions de la Junta i sempre d'acord amb els coeficients i valors assignats a les finques respectives.

#### NOVENA: CRITERIS DE VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

1.- Les parcel·les que resultin de la reparcel·lació es valoraran en funció de l'aprofitament corresponent al polígon, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat, atès que existeix una única zona i uns usos comuns per a tot l'àmbit (subzona 4d Rocar Nord).

La valoració de les parcel·les resultants es basarà essencialment, per tant, en el sostre edificable de la parcel·la, que només podrà ser corregit o ponderat, en el seu cas, en funció l'estat de consolidació i d'altres circumstàncies diferencials objectives.

2.- La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals (unitats de valor), que hauran de ser taxades en diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per indemnitzacions substitutòries, diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

3.- L'adjudicació de la parcel·la o les parcel·les que resultin als membres de la Junta es farà en el Projecte de reparcel·lació i en proporció a la superfície dels terrenys aportats.

4.- Com a criteri d'adjudicació, es procurarà que la parcel·la o parcel·les adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats aportades pels mateixos titulars, i també es procurarà assolir la màxima correspondència entre les quotes de participació i l'adjudicació en terrenys, llevat que hi hagi acord entre les persones propietàries afectades.

5.- S'evitarà en la mesura possible, la formació de finques adjudicades en "proindivís", i en tot cas es procurarà la creació de comunitats del menor nombre possible de comuns. Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació de terrenys, el defecte o l'excés es compensarà en metàl·lic.

6.- Quan d'acord amb l'article 126.1.d) del Text Refós Llei de Urbanisme i concordants del seu Reglament la quantia dels drets inicials d'algun propietari no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació ha de substituir-se necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte si hagués acord unànime de la comunitat reparcel·latòria.

#### DESENA: ACTUACIONS A REALITZAR PEL QUE FA A LES PERSONES PROPIETÀRIES QUE NO S'ADHEREIXIN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1. En el supòsit que les persones propietàries no s'incorporin a la Junta de Compensació les seves finques poden ésser expropiades o bé, alternativament, poden ésser objecte de reparcel·lació amb pagament de les despeses, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 387d255fcbcb4003894afa6ac5def1ea001

Uri de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

*M. Ana Martínez* *José Luis*  
*Alcaldé*

decideixi l'Assemblea i s'estableixi en el projecte de reparcel·lació. En aquest darrer supòsit el projecte de reparcel·lació incorporarà l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització, mitjançant l'adjudicació de les parcel·les o terrenys de resultat a favor de la Junta de Compensació, fins a cobrir la quantia de les despeses, segons el previst en l'article 122 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 136 del seu Reglament i concordants.

2. També podrà la Junta de Compensació sol·licitar l'ocupació de les esmentades finques al seu favor d'acord amb el que estableix l'article 156 del TR de la Llei d'Urbanisme i concordants del Reglament, per a possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

#### ONZENA: RÈGIM ECONÒMIC I SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT

1.- L'incompliment pels membres de la Junta o de la comunitat reparcel·latòria de les obligacions i càrregues imposades pel planejament podrà donar lloc a l'expropiació dels béns i drets d'aquells, que realitzarà l'Ajuntament a favor de la Junta, la qual tindrà la condició jurídica de beneficiària. Si el incompliment fos purament econòmic la Junta podrà també optar per instar a l'Ajuntament l'aplicació de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes pel propietari morós. Sens perjudici d'això, el projecte de reparcel·lació podrà determinar que el pagament de les despeses d'urbanització dels propietaris no adherits a la Junta es faci mitjançant la cessió a favor d'aquesta de finques, contemplant a tal efecte una proposta d'adjudicació, tal com ho preveu la legislació urbanística vigent. Igualment, en el cas de que l'incompliment sigui de membres adherits a la Junta, aquesta podrà instar a l'Administració actuant, la cessió de finques de resultat, en quin cas caldrà la formulació i tramitació de la corresponent operació jurídica complementària.

2.- Els terrenys que s'obtinguin a favor de la Junta per cessió en pagament de les despeses d'urbanització o per expropiació als propietaris no adherits o que incomplixin les seves obligacions, restaran a disposició de la Junta, que els podrà alienar o adjudicar en la reparcel·lació. La Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament l'ocupació a favor seu de les finques dels propietaris no adherits en els termes de la Llei d'Urbanisme, donat que tots els terrenys -fins i tot els dels propietaris no adherits- queden directament afectats al compliment dels deures i obligacions urbanístics (art. 132 i concordants TRLUC).

3.- La distribució de beneficis i pèrdues es farà d'acord amb les regles següents:

a) El President formularà una liquidació definitiva que sotmetrà a l'aprovació de l'Assemblea General.

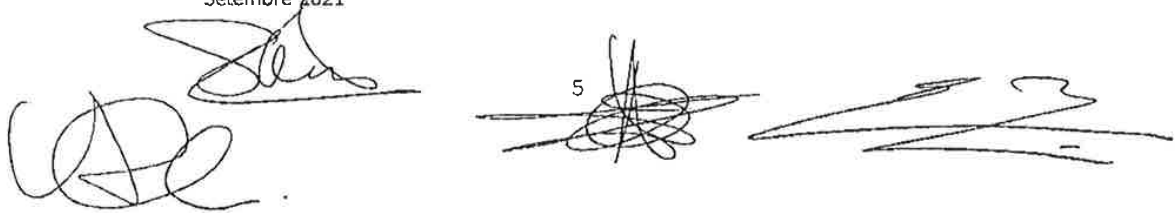
b) La liquidació comprendrà tant el benefici o la pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.


c) La fixació del benefici o la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.

d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicataris de parcel·les resultants, d'acord amb les seves respectives participacions.

4.- La Junta podrà determinar, en el seu cas, la procedència de quotes de conservació de la urbanització fins la recepció de la mateixa per part de l'Ajuntament, que seran exigides als propietaris de manera idèntica a les quotes de urbanització.

Setembre 2021



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	387d255fcbcb4003894afa6ac5def1ea001	
Uri de validació	<a href="https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

CONCORDA, fidelment amb l'original al qual em remeto i per PROMOTORA XIRRES S002, S.L, expedixo copia en setanta-set folis de paper exclusiu per documents notarials sèrie GO números el del present i els setanta-sis següents correlatius, que signo, firmo, rubrico. A Barcelona, a vint-i-set de juny de dos mil vint-i-dos. DONO FE. -----



D.A. 3ª L. 8/89.- Documento no sujeto  
(instrumento sin cuantía)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 387d255fcbcb4003894afa6ac5def1ea001

Uri de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

