

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-2.1. AVINGUDA DE REUS.1, DEL TERME MUNICIPAL DE VILANOVA D'ESCORNALBOU**

### **Base primera. Àmbit territorial i finalitat**

1.- Les presents Bases tenen per objecte regular la gestió i l'execució de la urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2.1.. Avinguda de Reus.1, del terme municipal de Vilanova d'Escornalbou.

2.- La finalitat d'aquestes Bases és la de gestió i desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova d'Escornalbou, pel que fa al Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2.1. Avinguda de Reus.1.

### **Base segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de compensació**

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova d'Escornalbou, l'objectiu del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2.1. Avinguda de Reus.1, és finalitzar l'obra urbanitzadora, tota vegada que el polígon té aprovat el projecte de reparcel·lació així com materialitzades les cessions que se'n deriven.

### **Base tercera. Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de compensació**

1.- Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança a què es refereix l'article 136.2 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

2.- Les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, podran ser expropiades a càrrec de la junta de compensació, o bé podran ser objecte de reparcel·lació.

### **Base quarta. Modificació de les bases**

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a l'Ajuntament, acreditant ambdues circumstàncies.

### **Base cinquena. Finques aportades i determinació dels drets de les persones propietàries**

1.- Finques aportades són les que estan incloses en l'àmbit d'actuació del PAU-2.1. del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova d'Escornalbou .

2.- Cadascuna de les finques resultants del projecte de reparcel·lació té assignat un percentatge en relació amb la resta de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació.

Aquest percentatge constitueix el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

#### **Base sisena. Criteris de valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades**

Són els resultants del Projecte de reparcel·lació ja aprovat.

#### **Base setena. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar-se**

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que haguessin d'enderrocar-se, seran valorades independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà en concepte de despesa d'urbanització.

2.- En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'urbanització, quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació i quan, de conformitat amb l'article 138 del RLU, no s'hagi de confirmar la titularitat de la finca al seu propietari originari.

#### **Base vuitena. Obres d'urbanització**

La selecció del contractista de les obres d'urbanització s'ajustarà a allò que estableix l'article 172, número 1 del Reglament de la llei d'urbanisme (RLU).

#### **Base novena. Valoració de les finques objecte d'expropiació**

1.- La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropiï l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Dotzena.

2.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta, i les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable.

#### **Base desena. Contractació de les obres d'urbanització**

L'execució de les obres d'urbanització s'ajustarà a l'article 172, números 1 i 2 del RLU.

#### **Base onzena. Pagament de la urbanització**

1.- Les despeses d'urbanització seran abonades pels associats de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Catorzena.

2.- S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen el Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2.1 i els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres.

3.- L'import del preu just i les indemnitzacions que s'hagin d'abonar, en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels associats en proporció a les seves participacions respectives.

4.- Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contempen a l'article 127.3 del RLU.

5.- Els costos de les obres, infraestructures i equipaments privats per a ús o per patrimoni d'un propietari no recollides prèviament en el pressupost d'execució del projecte d'urbanització o bé que recollides excedeixen de l'import consignat en el mateix, seran satisfetes per complet o pel seu excés exclusivament per l'esmentat propietari o si són varis proporcionalment a la seva quota de participació establerta en el Projecte de reparcel·lació.

#### **Base dotzena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització**

1.- En cas que un propietari de l'àmbit, sigui o no membre de la Junta, incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via de constrenyiment per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del soci morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.

2.- En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir el import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

#### **Base tretzena. Transmissió a l'Administració de les obres**

2.- El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment de l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del sector, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de compensació.

#### **Base catorzena. Quotes de participació:**

1.- La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, segons el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del RLU.

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

**Base quinzena. Valoració de les finques edificables resultants:**

La valoració de les finques resultants és la del Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit al Registre de la Propietat.

**Base setzena. Adjudicació de les finques edificables resultants:**

L'adjudicació de les finques resultants és de conformitat amb el Projecte de reparcel·lació ja aprovat per l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou.

**Base dissetena. Edificació de terrenys:**

Segons estableix la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova d'Escornalbou.

**Base divuitena. Règim econòmic:**

1.- Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els corresponguin dins el termini d'un mes des que la Junta efectui el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent al interès legal del diner.

No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previstes pel semestre.

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació.

2.- En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base Dotzena.

**Base dinovena. Alienació de terrenys de la Junta:**

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.

**Base vintena. Conservació de la urbanització**

La Junta de compensació durà a terme la conservació de les obres d'urbanització fins que no hagin estat rebudes per l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou.

**Base vint-i-unena. Afecció real dels terrenys**

Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos a l'article 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que els correspon d'acord amb el seu coeficient.

Vilanova d'Escornalbou, 21 de maig de 2019.