

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

**UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 (PEGUERA)
DEL PGOU DE CALVIÀ**

BASES D'ACTUACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 DEL PGOU DE CALVIÀ

I.- GENERALITATS

BASE 1a

OBJECTE, CONCEPTE, NATURALES A I ÀMBIT

1.- Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació de la unitat d'actuació **UA/PG-03** del PGOU de Calvià, que s'executarà mitjançant el sistema o modalitat de compensació regulat en el Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB), en particular en els articles 78 a 87 d'aquesta Llei i en el Reglament per a Mallorca de la referida Llei 2/2014, de 25 de març (d'ara endavant RLOUSM), pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i les disposicions complementàries que resultin d'aplicació.

2.- Mitjançant les presents Bases es regulen les valoracions de les aportacions dels membres de la Junta, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'assenyalament de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Es distribueixen els beneficis i càrregues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Comprèn així mateix totes i cadascuna de les determinacions de l'article 271 del RLOUSM.

3.- En desenvolupament d'aquestes Bases, la Junta de Compensació formularà el Projecte de reparcel·lació, que haurà d'aprovar l'Ajuntament, amb les determinacions dels articles 78 a 82 de la LUIB i articles 211 a 243 del RLOUSM. Així mateix, el Projecte de reparcel·lació haurà de contenir les circumstàncies exigides per la legislació hipotecària i, especialment, per l'article 7 del RD 1093/1997, de 4 de juny.

BASE 2a

SUBJECTES INTERESSATS

1.- Una vegada aprovats amb caràcter definitiu els Estatuts i les presents Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, conforme a la citada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Ajuntament la constitució d'aquesta Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els que s'incorporin de manera reglamentària a la Junta conforme als articles 84 de la LUIB i 246 del RLOUSM -si no ho haguessin fet anteriorment-, i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'execució en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General conforme als Estatuts de la Junta de Compensació.

3.- Un representant de l'Ajuntament designat per aquest formarà part de l'òrgan rector de la Junta.

BASE 3a

ACTUACIONS QUE COMPRÈN

L'actuació per compensació comprendrà:

a).- En relació a les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta ni garanteixin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en la forma establerta en l'article 246.4 del RLOUSM, les seves finques seran objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, podent-se

preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora segons corresngui. Aquesta adjudicació de finques de resultat es farà per títol de cessió en paga de despeses d'urbanització.

b).- En relació als propietaris incorporats a la Junta i a aquells que sense incorporar-se a la mateixa hagin garantit la seva participació en l'execució, que incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà sol·licitar a l'òrgan urbanístic tutelar l'inici de la via de constrenyiment, la cessió de finques de resultat en paga de les quotes d'urbanització o l'expropiació de les finques adjudicades, d'acord amb el que estableix l'article 218.6 del RLOUSM.

c).- La transmissió gratuïta al municipi corresponent 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 a càrrec seu els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat i al previngut en els articles 78 de la LUIB i 211 del RLOUSM.

d).- El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents consignades en el pla i en el projecte d'urbanització.

e).- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament conforme a la LUIB i RLOUSM, entre els propietaris i altres partícips, en proporció a les seves participacions respectives.

f).- D'acord amb l'article 76 de la LUIB i 226 el RLOUSM, el Projecte de Reparcel·lació garantirà el reallotjament dels ocupants legals que requereixin desallotjar dels immobles situats dins de l'àmbit i que constitueixin la seva residència habitual, així com, d'acord amb la legislació vigent, el seu retorn quan es tingui dret a ell.

BASE 4a

EDIFICACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03

1.- La Junta, amb independència de les comeses pròpies d'aquesta, conforme a la Llei i als seus Estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, l'edificació per ella en l'àmbit de la **UA/PG-03**, en l'acord de la qual es fixaran les condicions per a valorar els immobles que es construeixin si escau, i els criteris per a fixar el preu de venda a terceres persones.

2.- No podrà dur-se a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en què la Junta de Compensació -en el cas que procedeixi conforme al paràgraf anterior-, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent, una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, conforme al que es disposa en l'article 29 de la LUIB i article 384 del RLOUSM.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE FINQUES, DRETS I ALTRES ELEMENTS AFECTATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROJECTADA

BASE 5a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície i al valor ponderat segons l'apartat 4 de les seves respectives finques, situades dins de la delimitació de la **UA/PG-03**, segons es defineix en l'article 6 dels Estatuts, d'acord amb els següents criteris:

a).- L'àmbit territorial serà el format per tots els terrenys compresos dins de la UA/PG-03 amb una superfície total, segons el PGOU de Calvià, de **58.640 m²**, o la superfície que resulti del seu aixecament topogràfic, que constituirà l'àmbit a l'efecte del càlcul del coeficient o quota de participació.

b).- Les superfícies del referit àmbit seran les que resultin del mesurament real una vegada aixecat el pla topogràfic de les finques.

2.- Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca que consten en els plans de la fitxa del PGOU de Calvià vigent en el moment de l'aprovació, excepte prova en contra. En aquest últim cas s'aportarà pla topogràfic en el qual es constatin les diferències respecte a les dades del Pla General.

3.- En cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de bogues, la superfície discutida es considerarà pertanyent per iguals parts als discrepants de manera provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

4.- Tractant-se d'una unitat que abasta terrenys situats sobre sòl urbà els drets dels propietaris es regularan pel valor de les seves respectives finques de conformitat el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl.

Aquests criteris de valoració podran ser diferents quan així s'acordi per unanimitat, de conformitat amb l'article 215 del RLOUSM.

5.- En qualsevol cas, el projecte de reparcel·lació s'ajustarà a la LUIB i al RLOUSM o norma que les modifiqui o substitueixi.

BASE 6a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS SOBRE FINQUES, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS CONSTITUÏTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència del qual no sigui possible es valoraran conformement al RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i a la LEF i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, Civil o Fiscal o altres que resultin d'aplicació.

BASE 7a

CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE HAGIN DE DERRUIR-SE O DEMOLIR-SE

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se, seran valorades independentment del sòl, en el Projecte de Reparcel·lació, conforme a les regles de l'article 35 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre o norma que la substitueixi, i el seu import se satisfarà amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

2.- Es considerarà necessari l'enderrocament en els supòsits recollits en l'article 207, 215 i 220 del RLOUSM.

BASE 8a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESES UBANITZADORES

1.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores s'estableix que la valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del projecte d'urbanització o de les concretes partides que hagi d'executar, convenint amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicable clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori en Assemblea General, amb el quòrum que estableixen els estatuts.

2.- Per a la determinació de la quota de participació de l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni indicant la proporcionalitat amb la resta del valor de sòl afectat per cada membre.

3.- La participació de l'empresa urbanitzadora disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció de la dels disconformes amb aquesta incorporació, i que actuïn en la forma assenyalada en l'article 9.4 dels Estatuts.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

BASE 9a

FORMA DE CONTRACTACIÓ

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, triat per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el Pla i en el Projecte d'Urbanització o de Dotació. En aquest procediment s'haurà de garantir la publicitat i concurrència i se sol·licitaran, almenys 3 ofertes.

2.- En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 248 del RLOUSM i els terminis establerts segons l'article 113 de la LUIB i 321 del RLOUSM.

BASE 10a

DESPESES D'URBANITZACIÓ

1.- Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- S'estimaràn com a costos d'urbanització els que estableix l'article 207 del RLOUSM, i, en general, les despeses de tota índole que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar aquestes obres.

No obstant això, seran a càrrec de les persones propietàries com a càrrega individual, les despeses d'urbanització que preveu l'article 208 del RLOUSM.

3.- L'import dels preu justos i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

BASE 11a

TRANSMISSIÓ DE TERRENYS AFECTATS I D'OBRES D'URBANITZACIÓ

1.- La transmissió a l'Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió

obligatòria, tindrà lloc, per Ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació. No obstant això, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2.- Una vegada que la Junta de Compensació rebi de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de la recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per a respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'Ajuntament serà d'un any a partir de la data de recepció de les obres.

3.- L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió a l'Ajuntament del dret de les finques resultants que li corresponguin en paga del percentatge de cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit que legalment procedeixi o, si escau, de la monetarització d'aquestes.

BASE 12a

QUOTES DE PARTICIPACIÓ

1.- La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la quota.

2.- Els promotors de la Junta de Compensació accepten formalment aquestes quotes de participació, i la incorporació dels altres propietaris en forma reglamentària portarà implícita l'acceptació d'aquelles.

3.- No obstant això, la Junta podrà modificar d'ofici o a instàncies de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials.

4.- En el supòsit d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es procedirà al reajustament de les quotes de participació i de les obligacions dels associats, assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora, d'acord amb el que estableix la Base 8a.

BASE 13a

VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES EDIFICABLES RESULTANTS

1.- Les finques resultants destinades a aprofitament privat es valoraran sobre la base de l'aprofitament assignat, amb criteris objectius i generals per a tota la unitat d'actuació d'acord amb el seu ús i volum edificable i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i el destí de les edificacions. En cas d'existir una sola finca lucrativa de resultat, no s'adjudicarà en proindivís, sinó que es procedirà a indemnitzar al propietari minoritari pel valor que correspongui en la reparcel·lació.

3.- L'estudi tècnic que fixi el valor mitjà dels terrenys a compensar econòmicament serà aprovat per l'Assemblea General i es recollirà en el projecte de reparcel·lació. L'esmentat estudi també podrà formar part del projecte de reparcel·lació.

BASE 14a

REGLES D'ADJUDICACIÓ

En aplicació del disposat en l'article 80 de la LUIB i 221 del RLOUSM, les regles per a l'adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets

aportats seran les següents:

- a).- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- b).- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a tals propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no aconseguís el quinze per cent (15%) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació se substituirà per una indemnització en metàl·lic.
- c).- En tot cas les diferències d'adjudicació si existissin seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mitjà dels solars resultants, sense incloure els costos d'urbanització, o s'adjudicaran entre diversos propietaris en proindivís.
- d).- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
- e).- Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es realitzarà de forma individualitzada a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat. Tret que se sol·liciti expressament per la totalitat de copropietaris l'adjudicació en proindivís.

BASE 15a

MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 7 de l'article 23 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

BASE 16a

RÈGIM ECONÒMIC

Per al pagament de preu justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats abonaran les quotes ordinàries i extraordinàries en la forma i condicions que s'estableix en els Estatuts. L'incompliment de pagament d'aquestes quotes, portarà aparellat les conseqüències previstes en els Estatuts.

BASE 17a

CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

En tant no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres d'aquesta.

Calvià, 15 d'octubre de 2018