



BASES D'ACTUACIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 10:

I.- DISPOSICIONS GENERALS.

Base 1a.- Objecte. Naturalesa i àmbit.

Constitueixen aquestes bases les regles per les quals es regulen les valoracions de les finques afectades; les edificacions, plantacions, drets reals i personals que hi hagi sobre aquestes; l'execució de l'obra urbanitzadora; i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'establiment de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components.

Distribueixen, per tant, els beneficis i les càrregues i contenen els criteris per efectuar el càlcul de les aportacions i adjudicacions, i en virtut d'aquestes, s'ha de formular el Projecte de Compensació, amb les determinacions de l'article 80 de la Llei de Urbanisme de les Illes Balears, el seu reglament, el Reial decret 1093/97 i la resta de concordants.

L'actuació urbanística es refereix al SUP SECTOR 10, delimitat pel vigent PGOU que s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat la legislació i normativa urbanística aplicable.

Un cop aprovades les presents Bases, previs tràmits legalment establerts, constitueixen norma de compliment i observació obligat per a tots els membres de la Junta, promotors o adherits.

Això no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada a l'Assemblea General, en els termes previstos als Estatuts i aprovada per l'Ajuntament.

Les presents bases desenvolupen la normativa d'aplicació que serà, en tot cas, d'aplicació directa o subsidiària segons correspon i entre ells, el Reial Decret Llei 7/2015, la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, el seu reglament de desenvolupament aprovat pel Consell Insular de Mallorca, Reial decret 1093/97 i qualsevol altra d'aplicació.

Base 2^a.- Subjectes interessats.

1.- Una vegada aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, conforme a la normativa urbanística esmentada, s'aprovarà per l'Administració actuant la constitució d'aquesta Junta, que tindrà personalitat jurídica des de la inscripció del acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors i els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta d'acord amb els Estatuts i la resta de normativa aplicable.



Base 3a.- Actuacions que comprèn

L'actuació per compensació comprendrà:

- La cessió a l'Ajuntament dels terrenys afectes a dotacions públiques o de cessió obligatòria.
- El costejament del projecte d'urbanització
- L'elaboració o modificació del Pla Parcial i Programa d'Actuació Urbanística, si escau.
- L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la que en serà beneficiària la Junta de Compensació.
- Lliurar a l'Administració competent l'aprofitament lucratiu que correspongui, amb destinació a patrimoni públic de sòl, lliure de càrregues d'urbanització.
- Procedir a l'equidistribució de despeses i beneficis entre els membres de la Junta que hi hagin de contribuir en proporció a les seves quotes de participació, sens perjudici de les compensacions econòmiques per diferències d'adjudicació i altres acords vàlids que al si de la Junta es poguessin adoptar i plasmar-se en els instruments oportuns, que garantiran la reparcel·lació ajustada a l'ordenació, l'adjudicació en proporció a les quotes de tot el sòl lucratiu susceptible d'apropiació entre els associats, el reallotjament dels ocupants legals que cal desallotjar d'immobles situats dins del àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual així com el retorn, quan hi tinguin dret segons la normativa aplicable i la indemnització als titulars de drets i béns incompatibles amb l'ordenació que hagin de ser cancel·lats, demolits o que no es puguin conservar.
- La resta d'actes inherents al sistema, d'acord amb la legislació urbanística.

Base 4a.- Edificació de la Unitat d'Execució.

No es preveu com a comesa de la Junta que aquesta edifiqui els solars resultants, sinó només que els urbanitzi i adjudiqui d'acord amb els projectes d'urbanització i compensació que resultin aprovats.

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

Base 5a.- Criteris per determinar els drets dels propietaris.

1.- Atès que els terrenys que s'inclouen a l'àmbit són de característiques semblants els drets dels propietaris seran proporcionals a les superfícies de les seves respectives finques situades dins l'àmbit d'actuació.



2.- A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge en relació a la superfície total de la zona d'actuació, el percentatge de les quals constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants i les operacions compensatòries complementàries per excés/defecte d'adjudicació o substitució de càrregues per terrenys.

3.- Les superfícies computables són les superfícies reals de les finques conforme pla topogràfic a elaborar.

En el cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'aquest o assenyalament dels límits, la superfície discutida es considerarà litigiosa i pertanyent per iguals parts als discrepants de manera provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

4.- En el supòsit que dins de l'àmbit existeixi alguna propietat pública la superfície de la qual es mantingui o augmenti d'acord amb l'ordenació aplicable, l'Administració o Ens públic titular no serà tingut en compte com a propietari a efectes de participació a la Junta quant a les operacions de repartiment de càrregues i beneficis, per la qual cosa els percentatges de participació de la Junta a aquests efectes es calcularan sobre el total de l'àmbit descomptant la superfície d'aquesta propietat pública. En el projecte de compensació figurarà com a finca inicial i, si escau, quedarà substituïda per la resultant de la mateixa naturalesa pública que resulti de la nova ordenació.

5.- A l'efecte de l'adopció d'acords, la participació dels diferents propietaris vindrà determinada per la quota de participació.

La distribució dels beneficis i les càrregues resultants de l'actuació urbanística de la Junta de Compensació es realitzarà proporcionalment a les quotes de participació.

La distribució no queda alterada pel fet que s'ha satisfet alguna quota amb recàrrec per mora, ja que aquesta quantitat queda exclusivament en benefici de la Junta.

En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores, que inicialment no es preveu, s'estableix que la valoració de l'aportació d'aquesta, es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'executaran convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si són aplicables alguna clàusula de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori a l'Assemblea General.

Per a la determinació de la quota de participació de l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb aquesta, fixant la participació de l'empresa urbanitzadora en el sistema.

La participació de l'empresa urbanitzadora disminuirà la dels membres de la Junta a excepció dels disconformes amb aquesta participació i que actuaran en la forma establerta en els estatuts.



Base 6a.- Operacions de distribució de beneficis i càrregues en relació amb drets reals, servituds predials i drets personals constituïts sobre les finques aportades.

1.- L'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació produeix l'efecte de la substitució de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre les administracions beneficiàries de les cessions obligatòries i gratuïtes, els propietaris membres de la Junta i, si és el cas, l'empresa urbanitzadora, sens perjudici de les indemnitzacions per excés o defecte d'adjudicació.

2.- En els supòsits drets reals o càrregues que s'estimin incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació declararà la seva extinció i, si escau, fixarà la indemnització corresponent.

3.- Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació produirà l'extinció dels drets reals i càrregues sobre la finca afectada, a càrrec del propietari que la va afectar la indemnització corresponent –a excepció del que després es dirà, l'import del qual es fixarà en l'acord esmentat.

4.- No obstant el que disposen els apartats anteriors, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb l'instrument d'ordenació urbanística o la seva execució, es consideraran despeses d'urbanització al projecte de reparcel·lació, a repartir entre tots els partícips de forma proporcional, tot això en els termes contemplats a la legislació urbanística.

5.- Els drets personals, reals, concessions i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència dels quals no sigui possible es valoraran conforme a les disposicions sobre expropiació forçosa i, subsidiàriament, segons les normes de dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

Base 7a.- Finques a expropiar. Valoració. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar o demolir.

1.- De les finques que l'Ajuntament expropiï als propietaris afectats que no s'incorporin definitivament a la Junta de Compensació, en el termini assenyalat a aquest efecte, serà beneficiària la Junta de Compensació igual que en les restants expropiacions individuals per incompliment obligacions per part dels membres de la Junta. Les valoracions de les mateixes seran realitzades conforme al RDL 7/2015.

2.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar o demolir seran valorades independentment del sòl, en el projecte de compensació, conforme al que disposa l'art. RDL 7/2015 i el seu import se satisfarà a càrrec del projecte de compensació, en concepte de despesa d'urbanització.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.



Base 8a.- Forma de contractació.

1.- En el supòsit que no es produeixi la incorporació d'empreses urbanitzadores o per a la realització d'aquelles obres d'urbanització que hagin de realitzar altres empreses no incorporades, l'execució de les mateixes es farà per aquelles que es determinin en virtut acord de l'Assemblea General.

Es consignarà al contracte d'execució a més de les clàusules típiques les circumstàncies següents:

- Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions que cal satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.
- El compromís de l'Empresa d'ajustar-se en el termini i el mode d'execució als Projectes d'Urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i del Consell Rector de la Junta respecte de les obres.
- Manera i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada.
- La retenció que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran retornades fins que shagin rebut definitivament les obres.

2.- En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides a la llei del sòl el seu reglament que estableixi si escau resta de normativa aplicable.

Base 9a.- Costos de la urbanització.

1.- En els costos d'urbanització que hagin de sufragar les persones propietàries afectades es comprenen els conceptes següents:

a) Les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, que estiguin previstes en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica a càrrec de les empreses que prestin els serveis, llevat de la part que hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació d'aquells.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, la destrucció de plantacions, les obres i les instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.

c) El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació.

d) Les despeses de formalització i inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així



com les despeses de gestió, degudament justificades, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust .

e) Les indemnitzacions procedents per extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.

f) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

2.- El pagament d'aquests costos es pot fer, amb l'acord previ amb les persones propietàries interessades, cedint-les gratuïtament i lliures de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les.

3.- Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels terrenys corresponents, i que no són a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació, les següents:

a) Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquest efecte, són accions o omissions que suposen actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-s'hi. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats,

b) Les indemnitzacions que corresponguin per extinció de rendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.

c) Qualsevol altres als que estiguin obligats normativament.

4.- Els sistemes generals i sistemes generals adscrits seran de cessió gratuïta a càrrec de la Junta sense executar.

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

Base 10a.- Transmissió de terrenys afectats i d'obres d'urbanització.

1.- La transmissió a l'Ajuntament i si escau restants Administracions beneficiàries, en ple domini i lliure de càrregues inclosos els costos d'urbanització, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del projecte de compensació. No obstant això, la Junta de Compensació, i, en nom seu, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.



2.- La recepció de les obres d'urbanització tindrà lloc conforme estableix l'article 121 de la llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.

Base 11a.- Quotes de participació.

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

2.- La quota es determina per la superfície de la propietat que ostenta cada membre dins de la Junta. En el cas de finques d'origen expropiades o adquirides per la Junta, la quota de cada membre s'accedirà amb la part proporcional que aboni cada membre.

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

4.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació, en el moment de la seva integració en aquesta, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis conformes amb la incorporació.

Base 12a.- Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants

1.- Tots els solars resultants amb aprofitament susceptible d'apropiació privada seran adjudicats als membres de la Junta en proporció a la quota de participació, sense perjudici de les cessions d'aprofitament que legalment corresponguin i de les compensacions en metàl·lic.

2.- En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte com a criteri per efectuar l'adjudicació de les finques resultants el que estableix l'article 80 de la llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears i el seu reglament.

3.- En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants per causa de la insuficiència de la seva aportació o per acordar-se així, així com en els casos d'indemnitzacions per diferències d'adjudicació, el sòl es taxarà per el valor que li correspondria si estigués acabada la l'actuació, descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

4.- Els terrenys destinats a aprofitament privat es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic (sostre edificable) sense aplicació de cap coeficient atesa l'existència d'un mateix ús industrial-serveis.

5.- De conformitat amb allò establert a l'article 218 del Reglament de la LOUS, en cas de persones propietàries que no s'incorporin a la Junta de compensació, la Junta podrà expropiar les seves finques o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, d'acord amb el que estableixin aquestes bases o el projecte de reparcel·lació i legislació aplicable.



En cas que siguin objecte de reparcel·lació, es podrà preveure en el projecte l'obligació de 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, de l'empresa urbanitzadora si aquesta forma part, de l'administració actuant o de qualsevol altre membre, segons correspongui. L'adjudicació de les finques de resultat expressades es realitzarà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per excés, sens perjudici de la liquidació que correspongui a favor de la persona propietària, de manera que cobrisca les despeses d'urbanització necessàries. El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a audiència de les persones interessades.

Base 13a.- Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació per l'Administració actuant i l'atorgament de l'escriptura pública o expedició de document administratiu amb les solemnitats i els requisits de les actes dels seus acords, serà títol per a la seva inscripció al Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant aquestes adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'art. 23.7 Reial decret legislatiu 7/2015.

Base 14a.- Règim Econòmic.

1.- Per al pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris i qualssevol altres necessaris per al desenvolupament del sector, els associats hauran d'ingressar a la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dins del termini que s'estipuli al corresponent acord. A falta de termini es fixa un màxim d'un mes des que s'efectua el requeriment a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'ha efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta patirà un recàrrec del 10% més l'interès legal del diners que corresponguin en el moment del venciment del període de pagament voluntari, sens perjudici de les altres conseqüències previstes a l'apartat 4 d'aquesta Base.

2.- No obstant això, la Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea, exigir dels seus associats l'ingrés a les arques d'aquesta, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsibles per al semestre.

3.- El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, amb l'acord previ amb els propietaris interessats que s'aprovi a l'Assemblea General, cedint aquells gratuïtament o lliure de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-los.

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar davant de l'Administració actuant la via de constrenyiment per exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes o acudir directament a la jurisdicció ordinària a aquest efecte. Serà suficient certificació lliurada pel secretari de la Junta, amb el vistiplau del seu president, en què consti l'acord d'instar l'execució bé per la via de constrenyiment, bé per la via judicial, els noms, els cognoms i el domicili de l'associat. morós, la quantitat deguda, i que aquesta ha vençut i no ha estat pagada.



5.- També podrà la Junta instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incompleixen les obligacions i les càrregues imposades per la Llei del Sòl i el seu reglament.

En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d'urbanització, que quedaran a benefici de la Junta.

Base 15a.- Conservació de la urbanització.

Mentre no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, en els termes de l'article 120 de la Llei 12/17 d'Urbanisme de les Illes Balears, regulant-se la recepció conforme l'article 121 del mateix text legal.

Base 16a.-Subrogació.

La incorporació de qualsevol altre partícip per compra o un altre títol suposarà l'acceptació per aquest de les presents Bases i dels estatuts, quedant subrogat l'adquirent en els drets i les obligacions del transmissor.

Base 17è.- Afecció real.

D'acord amb el que preveu la legislació urbanística, els terrenys queden afectes amb caràcter real al compliment de les obligacions legals i establertes en aquestes bases, cosa que es farà constar al Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació vigent.

Les finques resultants quedaran afectes amb caràcter real al pagament dels costos d'urbanització en proporció a les unitats d'aprofitament que se'ls assigni al Projecte de Reparcel·lació, afecció que s'establirà, anotarà i cancel·larà en els termes previstos a la legislació vigent.