

**PLA DE MILLORA URBANA
“PLÀSMICA” (PMU-2)
CORNELLÀ DE LLOBREGAT**

BASES D'ACTUACIÓ

**DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA
URBANA PLÀSMICA (PMU-2) DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT**

BASE PRIMERA.- GENERALITATS

Les presents Bases constitueixen les normes d'actuació de la "Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana Plàsmica PMU-2 de Cornellà de Llobregat". En el desenvolupament d'aquestes Bases es redactarà un Projecte de Reparcel·lació que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues, així com títol per a l'adjudicació de les finques de reemplaçament.

L'aprovació d'aquestes Bases per l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació implica que els membres de la Junta accepten com normes d'obligada observança totes les contingudes a la mateixa.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització del polígon d'actuació únic que delimita el PMU-2 pel sistema de compensació, s'ajustarà a les determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost modificat per Llei 3/2012, de 22 de febrer); al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya; al Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl; i al Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i al que es preveu en aquestes Bases.

BASE SEGONA.- CRITERIS PER DETERMINAR EL DRET DE LES PERSONES PROPIETÀRIES.

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície dels respectius terrenys en relació amb la totalitat del polígon d'actuació urbanística. Nogensmenys, la Junta en Assemblea, per unanimitat, podrà determinar un altre criteri.

A cadascuna de les finques aportades en l'àmbit li serà assignat, en conseqüència, un coeficient de participació, d'acord amb l'exposat en el punt anterior, pel reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants.

La determinació de la superfície de cada finca serà la que resulti de la realitat topogràfica.

BASE TERCERA.- CRITERIS DE TRACTAMENT DE DRETS REALS O CÀRREGUES SOBRE LES FINQUES.

Els drets i les càrregues que gravin les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament i, en conseqüència, se subrogaran sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada.

A dit efecte s'estarà a les prescripcions establertes als articles 11 i 12 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotècària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

El propietari afectat compartirà amb el titular del dret real la quota atribuïda.

El dret real que gravi les finques aportades i que resulti incompatible amb el planejament que s'executa, es valorarà de conformitat amb el previst al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana, i al Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, i la legislació expropiatòria. L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació comportarà la seva extinció.

Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i el procediment a seguir, es tindrà en compte el disposat a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya, així com el disposat a l'article 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotècària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

BASE CUARTA.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE PLANTACIONS, CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS I OBRES

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no puguin conservar-se, es valoraran amb independència del sòl i el seu import es satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

El criteri de valoració serà l'establert pel Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana, i al Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl.

BASE CINQUENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'APORTACIONS D'EMPRESA URBANITZADORA.

L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació i les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

L'Assemblea, en reunió convocada a tal efecte, determinarà el coeficient percentual de participació en Junta per a les empreses urbanitzadores, en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon.

Els drets polítics annexes al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores s'efectuarà en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades, tret d'aval bancari que concediria immediatament plenitud dels drets econòmics i polítics.

Les aportacions a la Junta de Compensació es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se en contrapartida terrenys per conveni i de conformitat amb els Estatuts.

L'empresa urbanitzadora que executi directament obres d'urbanització, assumirà tal execució i els riscos que poguessin esdevenir.

En cap cas es podrà considerar com valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments dels costos d'execució produïts per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o causa imputable a la mateixa.

En cas de participació d'una empresa urbanitzadora, s'estarà al dispostat a l'article 12 dels Estatuts.

BASE SISENA.- CONTRACTACIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ

La contractació de les obres total o parcial es farà per la Junta de Compensació, per adjudicació directa. El criteri seguit serà, en qualsevol cas, el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució excepte acord unànim dels membres de la Junta en Assemblea. En tot cas, s'haurà de garantir la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres.

El contracte d'execució de les obres s'adequarà a la legislació civil i mercantil, incloent necessàriament:

- a. Compromís d'executar les obres de conformitat als projectes aprovats reglamentàriament.
- b. Obligació de facilitar en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.
- c. Els supòsits d'incompliment del contracte que poden donar lloc a la seva resolució, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d. La retenció de cada pagament parcial a compte que hagi de realitzar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, havent-se de condicionar l'entrega de l'esmentada retenció a la recepció definitiva de l'obra.
- e. La forma i els terminis de pagament per l'abonament per la Junta de les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

Pel supòsit que fos una empresa urbanitzadora la que s'incorporés a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per aquella empresa i haurà de subscriure els corresponents compromisos en que es contemplin les clàusules d'aquests tipus de contractes, amb les condicions mínimes desglossades amb anterioritat.

L'empresa urbanitzadora que, incorporada a la Junta, executés directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes està sotmesa, com a mínim, al compliment dels següents requisits:

- a. Que es doni coneixement per escrit a la Junta del subcontracte a celebrar, amb indicació de les parts de l'obra a realitzar, amb la finalitat que per la Junta es procedeixi a la seva aprovació.
- b. Que les unitats d'obra que aquella empresa urbanitzadora contracti amb tercers no excedeixi del 40 per cent del pressupost total de l'obra principal a executar.

BASE SETENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Per a la valoració de les finques resultants s'aplicaran els criteris establerts en l'article 126 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per Llei 3/2012, de 22 de febrer) ; i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya.

BASE VUITENA.- REGLES D'ADJUDICACIÓ

En aplicació del que disposa l'article 126 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per Llei 3/2012, de 22 de febrer); i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya; a la, les regles per a l'adjudicació de les 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 i que ho permetin les exigències de la parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- b. Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació podrà fer-se a favor de cadascun dels co-propietaris, i se'ls adjudicarà finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el que disposen els apartats d) i e) del present article.
- c. No podran adjudicar-se com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació de conformitat amb el planejament.
- d. Quan la minsa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin les finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, quan per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.
- e. Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al 15 per cent de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos a que es refereix l'apartat precedent no arribin a l'esmentat tant per cent.
- f. Tret del disposat a l'apartat precedent i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major número de propietaris serà preferible a l'adjudicació proindivisa i aquesta última, a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor número possible de comuners.

BASE NOVENA.- INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS

Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pel seus membres seran exigibles per via de constreyniment mitjançant petició de la Junta a l'administració actuant.

L' incompliment pels membres de la Junta de les seves obligacions i càrregues imposades per l'actuació, habilitarà a l'Administració actuant a expropiar els seus respectius drets a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

Tanmateix, aquells propietaris del polígon que, dins el mateix termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació no s'adherissin a la Junta de Compensació podran ser expropiats dels seus drets a favor de la Junta. L'expropiació es realitzarà d'acord a allò previst a la BASE DINOVENA.

BASE DESENA- OBRES D'EDIFICACIÓ

No serà competència de la Junta de Compensació la realització de les obres d'edificació.

BASE ONZENA.- COSTOS D'EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ

11.1.- Les despeses d'urbanització i d'altres costos urbanístics previs a aquesta, seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació, amb l'excepció d'aquelles despeses que es consideren una càrrega individualitzada d'acord amb l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

11.2.- Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i, en general, les despeses de tota mena que originin la correcta execució de la urbanització, segons el projecte aprovat.

11.3.- L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

11.4.- La distribució dels costos d'urbanització i demés costos urbanístics, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases d'actuació i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

15.5.- Tanmateix, tindran la consideració de costos urbanístics tots aquells que hagin estat necessaris per la formulació dels instruments de planejament i gestió urbanística, que tinguin la consideració de líquids, exigibles i vençuts, i que hagin estat avançats pels propietaris amb caràcter previ a la formulació del Projecte de Reparcel·lació. Aquest costos hauran de ser satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació, com a

derrama prèvia o zero, al moment en que es faci efectiva la constitució de la Junta de Compensació del Sector ó, de no ser promotor d'aquesta, alternativament, quan es formalitzi la seva incorporació a la mateixa.

BASE DOTZENA.- FORMA I TERMINIS PER EFECTUAR APORTACIONS A LA JUNTA

Les aportacions econòmiques a la Junta de Compensació dels membres, en proporció al valor de les finques adjudicades i pel pagament de les despeses, poden realitzar-se:

- a. En metàl·lic
- b. Mitjançant la cessió de terrenys dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU-2) de Cornellà de Llobregat.
- c. En indústria, pel supòsit d'adherir-se una empresa urbanitzadora.
- d. Mitjançant cessió d'aprofitament adjudicat, prèvia manifestació expressa dels propietaris adjudicataris.

Les aportacions es faran efectives al moment en que ho determini la Junta, de conformitat amb les necessitats de finançament.

BASE TRETZENA.- MOMENT EN QUE POT EDIFICAR-SE SOLARS RESULTANTS DE LA COMPENSACIÓ

L'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació es subjectarà en tot cas al regulat pels articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. El començament de l'edificació requerirà també que hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, i s'hagi obtingut la corresponent llicència municipal d'obres.

BASE CATORZENA - FORMA D'EXACCIÓ DE LES QUOTES

La Junta de Compensació confeccionarà pressupost anualment i exigirà als seus membres, per trimestres avançats, en proporció al seu coeficient de participació, les despeses consignades en aquest. Els membres disposaran d'un termini de 30 dies naturals des de la recepció de la derrama, per efectuar l'ingrés.

BASE QUINZENA - CESSIÓ DE TERRENYS

De conformitat amb el que estableix l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i l'article 142 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, la Junta de Compensació transmetrà a l'Ajuntament els terrenys que resulten de cessió obligatòria i gratuïta, cessió que es produirà de Dret al moment de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

BASE SETZENA.- POSSIBILITAT DE COMPENSACIÓ EN TERRENY

En el cas que així sigui acordat per l'Assemblea de la Junta de Compensació, els membres de la Junta, propietaris de terrenys en el casos previstos als Estatuts, podran substituir totalment el pagament de les despeses d'urbanització i demés costes en la part proporcional en que correspongui, mitjançant la cessió, dintre de l'àmbit del PMU-2, de terrenys de la seva propietat fins cobrir el total substituït.

BASE DISSETENA.- TRANSMISSIÓ DELS TERRENYS EXPROPIATS PER LA JUNTA.

Els terrenys que s'obtinguin a favor de la Junta de Compensació, per expropiació als propietaris no adherits o dels que incompleixin les seves obligacions de conformitat amb l'establert a la legislació urbanística aplicable quedaran a lliure disposició de la Junta, que podrà alienar-los en règim de publicitat i concurrència , per tal d'obtenir el millor preu de venda.

BASE DIVUITENA.- CONSERVACIÓ

La Junta de Compensació es responsabilitza de l'execució tècnica de les obres de conformitat amb la legalitat vigent.

La Junta de Compensació es farà càrrec de la conservació dels serveis urbanístics només fins el moment en que es perfeccioni la seva cessió a l'Ajuntament. L'esmentada cessió es pot realitzar de forma parcial, per fases d'obra realitzada, en les condicions prescrites per la Llei.

Les despeses de conservació que estiguin a càrrec de la Junta de Compensació es distribuiran en proporció al dret de cadascun dels propietaris.

BASE DINOVENA.- LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El lliurament de les obres d'urbanització per part de la Junta de Compensació i la recepció de les mateixes per part de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat , es realitzarà d'acord amb allò previst a l'article 169 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cornellà de Llobregat, gener del 2022