

**JUNTA DE COMPENSACIÓ
DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU -2 "DRASSANES DEL PLA" DE CANET DE MAR**

BASES D'ACTUACIÓ

I.- DISPOSICIONS GENERALS

Primera.- Objecte

1. Les presents Bases d'actuació, juntament amb els Estatuts de la Junta, constitueixen les normes d'actuació urbanística dels propietaris que s'integrin en la Junta de Compensació del PAU 2 "Drassanes del Pla", de Canet de Mar. 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.

2. La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic per a l'execució de l'obra urbanitzadora, l'adjudicació de les parcel·les resultants, la indemnització dels béns i drets afectats per l'actuació urbanística, i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus integrants i sota la tutela de l'Ajuntament de Canet de Mar, com a Administració actuant.

Segona.- Sistema d'actuació

1. La gestió i execució del Polígon d'Actuació Urbanística 2 "Drassanes del Pla" de Canet de Mar, delimitat en els plànols normatius del POUM, es portarà a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat a l'article 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, les disposicions d'aplicació del Reglament de l'esmentada Llei, i demés legislació estatal o de Catalunya que sigui aplicable.

2. Els propietaris compresos dins l'àmbit del Sector hauran d'aportar els terrenys de cessió obligatòria i alhora satisfer les despeses d'urbanització en les condicions determinades per la normativa general i d'acord amb el principi de solidaritat en les càrregues i beneficis de la urbanització.

Tercera.- Efectes

L'actuació pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica comportarà:

- a. La cessió gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens a l'Ajuntament de Canet de Mar, de tots els terrenys previstos en la normativa general municipal, així com de totes les obres i instal·lacions que s'hagin d'efectuar.

- b. Realització a càrrec dels propietaris compresos dins l'àmbit del Polígon, i mitjançant la Junta de Compensació, de totes les obres d'urbanització, i l'assumpció en el seu cas del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'article 120.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- c. L'expropiació, en el seu cas, dels terrenys no incorporats a la Junta de Compensació en els terminis fixats per la Llei, així com els terrenys d'aquells membres que incompleixin les obligacions i càrregues imposades per la Llei, pel planejament aplicable o per a aquestes Bases, o bé la seva ocupació.

En tots els casos l'expropiació es realitzaria per l'Ajuntament de Canet de Mar en benefici de la Junta de Compensació, que tindria la condició de beneficiària.

També es contempla, pel cas de propietaris no adherits, la possibilitat d'acudir als supòsits contemplats a l'article 170.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, relatiu a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars o mitjançant la cessió de finques de resultat.

- d. La justa distribució, entre tots els propietaris de les finques incloses dins del sector, de les obligacions i càrregues de l'ordenació urbanística, mitjançant les oportunes operacions d'equitativa redistribució.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ

Quarta.- Criteris per a la valoració de les finques aportades

1. Els drets dels propietaris respecte a la redistribució dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat, es determinarà en proporció a les seves respectives quotes de participació.

La quota de participació dels associats propietaris de terrenys inclosos dins del sector serà proporcional a la superfície de les seves respectives parcel·les, computant-se així mateix les cessions realitzades amb anterioritat.

2. Respecte a la participació dels béns de domini públic inclosos en el sector, s'aplicarà la previsió continguda en l'article 126, apartat 4 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Cinquena.- Criteris de valoració dels drets reals

1. Els drets i càrregues sobre les finques aportades que fossin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, encara que no es descriguin en el Projecte de Reparcel·lació, s'adjudicaran, a títol de subrogació real, als titulars de les primeres, en el mateix concepte en què ho havien estat anteriorment, de conformitat amb les regles fixades a l'article 148 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i preceptes concordants de la legislació hipotecària.

2. Si existissin drets o càrregues que fossin incompatibles amb el planejament que s'executa, el projecte ho haurà de declarar de manera justificada i fixar, si s'escau, la indemnització corresponent.

3. En tot cas, la valoració dels drets i càrregues constituïts sobre les finques aportades es durà a terme de conformitat amb les determinacions del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, de conformitat amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el seu preu just; subsidiàriament, segons les normes de Dret Administratiu o Civil que regulin la institució de l'expropiació, i, en el seu defecte, per la normativa reguladora de l'Impost de Successions i del de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i la resta que sigui d'aplicació.

4. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir per al seu trasllat es tindrà en compte el previst a l'art. 148 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació extingirà automàticament les servituds de pas que hi pogués haver, ja fossin de persones, animals, vehicles, línies elèctriques, telèfon, aigua o gas, sempre que siguin incompatibles amb l'execució del planejament i així es declari en el Projecte de Reparcel·lació.

Si el propietari afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

6. No seran indemnitzables els drets reals que tinguin la consideració d'il·legals. Tampoc tindran dret a indemnització per la Junta dels drets reals posteriors a l'aprovació inicial del POUM.

Sisena.- Criteris de valoració de les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin de ser objecte d'enderroc o demolició, o bé es puguin aprofitar per situar-se en zona destinada a equipaments públics

1. La valoració de les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que no es puguin conservar, o que hagin de ser cedides a l'Ajuntament per imperatiu del planejament vigent, es valoraran amb independència del sòl d'acord amb els criteris que regeixen 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 i el seu Reglament.

2. Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents que no estiguin legalitzats o disposin de llicències concedides a precari no tindran dret a indemnització; així mateix l'extinció de les llicències d'obres i/o activitats sobre terrenys destinats a sistemes pel planejament, no tindrà dret a indemnització.

3. S'entendrà que han d'enderrocar-se o que no es poden conservar les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el Polígon, quan estiguin situades en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari anterior, o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

4. Les indemnitzacions per al trasllat de les activitats existent en l'àmbit es realitzarà de conformitat amb la normativa, en base a dos paràmetres: La indemnització per diferència de rendes o per cessament d'activitat; i les despeses per trasllat.

Setena.- Taxacions

Les taxacions referides a les Bases Quarta, Cinquena i Sisena que precedeixen, s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació. El seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats amb càrrec a aquell projecte i en concepte de despeses d'urbanització.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Vuitena.- Forma de contractació

1. L'Assemblea General de la Junta de Compensació acordarà el procediment per a seleccionar els contractistes que hagin d'executar la urbanització.

El criteri que es seguirà serà el de més gran eficiència, qualitat, economia i garanties d'execució. Preferentment, es procurarà recórrer a procediments que agilitin l'execució, utilitzant, en primer lloc, el procediment d'adjudicació directa, en cas d'acord unànim, o concurs, garantint la concurrència d'ofertes, amb un mínim de tres.

2. En el contracte d'obres es garantirà les facultats de vigilància de l'Administració actuant, així com es preveuran les garanties que haurà de presentar l'empresa urbanitzadora i els terminis de recepció provisional i definitiva de les obres i les garanties de la seva correcta execució.

Novena.- Despeses d'urbanització

1. Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres o associats de la Junta de Compensació, en proporció als seus respectius drets atorgats pel projecte de reparcel·lació.

2. Es consideraran despeses d'urbanització totes aquelles establertes legalment com a tals i determinades pel planejament urbanístic que li és d'aplicació, i com a mínim, les següents:

- a. La despesa material de les obres d'urbanització del Polígon.
- b. Les indemnitzacions que es puguin derivar de l'enderroc de construccions i destrucció de plantacions o d'obres i instal·lacions, sempre que així ho exigeixi l'execució de l'actuació.
- c. La despesa material de l'enderroc de les referides edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.

- d. Honoraris que s'hagin de satisfer pels projectes a formular per a l'execució de la urbanització, impostos, taxes, arbitris que es meritin per la tramitació i aprovació dels esmentats projectes o per a la realització de l'obra urbanitzadora, per la redistribució dels terrenys i les despeses d'administració i gestió.
- e. Les despeses de qualsevol mena, els interessos i amortitzacions dels crèdits que es puguin concertar, en el seu cas, per a la realització de les obres d'urbanització.
- f. Les despeses de constitució i gestió de la Junta de Compensació i els d'Urbanització que s'hagin meritat amb anterioritat a l'aprovació definitiva.
- g. Les indemnitzacions procedents per extinció dels drets reals o personals quan hagi vingut així determinat per la legislació vigent
- h. Les despeses derivades de fer efectiu els drets de reallotjament.
- i. Despeses de redacció i tramitació del Projecte de Reparcel·lació, del Projecte d'Urbanització i totes les altres despeses derivades de la reparcel·lació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

2. Seran despeses que hagin d'assumir les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les referides en l'apartat 3er de l'article 127.a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

IV.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'EDIFICACIÓ

Desena.- Execució simultània

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 de construcció.

V.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

Onzena.- Valoració i adjudicació de la finca resultant

1. En el projecte de reparcel·lació la finca privativa de resultat, ateses les seves característiques, es valorarà en funció de la seva superfície, edificabilitat i ús.
2. Atesa la circumstància de l'existència d'una única finca privativa de resultat en l'àmbit poligonal, la mateixa s'adjudicarà al propietari majoritari, substituint-se la resta d'adjudicacions per una indemnització en metàl·lic.

Dotzena.- Dret de reallotjament

1. El projecte de reparcel·lació haurà de preveure els casos dels ocupants legals d'habitatges, que de conformitat amb l'article 128 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, tinguin dret al real·lotjament.
2. El dret de real·lotjament es reconeix als ocupants d'immobles que, dins l'àmbit poligonal, hi tinguin la seva residència habitual legal abans de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.
3. Per a l'efectivitat del dret es donarà compliment a les previsions contingudes en l'article 219 i següents del Decret 305/2006.
4. En qualsevol cas en la notificació de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, es donarà termini d'audiència a tots els ocupants legals d'habitatges afectats per l'actuació, i que constitueixin la seva residència habituals, per a que puguin sol·licitar en el seu cas del reconeixement del dret o puguin renunciar-hi.

Tretzena.- Supòsit d'incompliment d'obligacions

1. En cas que un membre de la Junta de Compensació incompleixi les obligacions i càrregues imposades per les disposicions legals que siguin d'aplicació, dels estatuts i bases i dels acords de la Junta, aquesta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració Actuant l'expropiació forçosa dels béns i drets aportats per aquell membre o associat, per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé el cobrament del deute per la via de constrenyiment.
2. Abans d'iniciar l'expropiació o la via de constrenyiment caldrà que el deutor sigui requerit de pagament pel President, a fi que en el termini de trenta dies hàbils faci efectiu el deute. Aquest requisit s'acreditarà mitjançant certificació del descobert, lliurada pel Secretari i amb el vistiplau del President.
3. El pagament dels deutes a la Junta de Compensació, més els corresponents interessos i recàrrecs que procedeixin, realitzat en qualsevol moment abans de la signatura de l'acta d'ocupació, suposarà la cancel·lació de l'expedient expropiatori.

Catorzena.- Forma i termini per a realitzar les aportacions a la Junta de compensació

1. Aprovats els Estatuts, Bases d'Actuació i nomenat el President, aquest confeccionarà un pressupost de les despeses d'instal·lació i funcionament administratiu, del personal de gerència en el seu cas, dels honoraris de projectes ja encomanats i de qualsevol altra previsió de despesa. L'import que resulti serà distribuït d'acord amb les quotes de cada membre de la Junta de Compensació, i es tindran en compte les quantitats aportades fins aquell moment.
2. La quota corresponent serà comunicada en el termini de quinze dies, i caldrà fer l'ingrés corresponent a la caixa de la Junta de Compensació o al compte que s'obri per la mateixa Junta en una entitat bancària o d'estalvi, en el termini de 30 dies naturals des

de la recepció de la comunicació. En cas que alguna quota no sigui pagada s'obrirà el cobrament per la via executiva.

3. Així mateix el President encarrega els projectes, ja siguin de planejament si encara no ha estat realitzat, d'urbanització, o obres en el seu cas, i confeccionarà els respectius pressupostos que hauran de contenir totes les obres per a l'execució del Sector i que s'hauran de sotmetre a l'Assemblea General.

4. En el cas de resultar noves despeses no previstes el President confeccionarà un nou pressupost addicional per a sotmetre'l a l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

Quinzena.- Regles per a la distribució dels beneficis i les pèrdues

La distribució de beneficis i pèrdues en el moment de liquidar la Junta de Compensació, s'efectuarà d'acord amb les següents normes:

- a. La Junta de Compensació formalitzarà un balanç liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.
- b. La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua amb la participació que, en cada cas, correspongui a cada membre de la Junta de Compensació.
- c. La fixació del benefici o pèrdua s'efectuarà d'acord amb els criteris de valoració recollits en les presents bases.
- d. La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre els membres de la Junta de Compensació, adjudicatariis de finques resultants i d'acord amb el valor d'aquestes.

Canet de Mar, quinze de maig de dos mil vint

Annex 1: relació dels diferents propietaris compresos en el polígon, sens perjudici de les demés dades que, respecte als mateixos, pugui disposar l'Ajuntament de Canet de Mar.

FINCA 1

Propietari: GESDIP, SA.

Adreça: C/ Hipólito Lázaro, 18. 08025 BARCELONA

Superfície m².: 3685,51

FINCA 2 (ZONA VERDA)

Propietari: AJUNTAMENT CANET DE MAR

Adreça: C/ Ample, 11. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 2872,64

FINCA 3

Propietari: COMUNITAT PROPIETARIS ANSELM CLAVÉ, 3.

Adreça: C/ Anselm Clavé, 3. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 343,89

FINCA 4

Propietari: CARAVANES HOLIDAY CANET, SL.

Adreça: C/ Drassanes de Pla, 32. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 233,18

FINCA 5 (EQUIPAMENT)

Propietari: AJUNTAMENT CANET DE MAR

Adreça: C/ Ample, 11. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 67,86

FINCA 6 (VIALITAT)

Propietari: AJUNTAMENT CANET DE MAR

Adreça: C/ Ample, 11. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 5.802,34

FINCA 7

Propietari: DESCONEGUT.

Adreça: C/ Balmes, 18. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 139,78

FINCA 8

Propietari: DESCONEGUT.

Adreça: C/ Balmes, 20-22. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 166,26

FINCA 9

Propietari: M.L.C. I L. M. L.

Adreça: C/ Balmes, 24. 08360 CANET DE MAR 8

Superfície m².: 77,26

FINCA 10

Propietari: F.M. R.

Adreça: C/ Balmes, 26. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 166,26

FINCA 11

Propietari: S. C. I V. C. B.

Adreça: C/ Balmes, 28. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 40,55

FINCA 12

Propietari: J.B.G.

Adreça: C/ Balmes, 30. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 113,30

FINCA 13 (VIALITAT)

Propietari: AJUNTAMENT CANET DE MAR

Adreça: C/ Ample, 11. 08360 CANET DE MAR

Superfície m².: 58,15