

I - DISPOSICIONS GENERALS

Primera. Objecte

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del SECTOR 4 ELS ANTÍGONS, del terme municipal de Cambrils.

La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, pel que fa a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució 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 Cambrils, com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

Segona. Subjectes interessats

1. Formaran part de la Junta els propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores, d'acord amb els Estatuts de l'Entitat.
2. Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament de Cambrils en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual formarà part de l'Assemblea General de l'Entitat.

Tercera. Actuacions que comprèn

L'actuació pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, o bé ser objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, podent aplicar la via de constrenyiment per al pagament de les quantitats degudes de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Cambrils dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar-se conforme al planejament vigent.
- d) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, fixades en el Projecte de Reparcel·lació per compensació bàsica i en el Projecte d'Urbanització.
- e) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, d'acord amb el que es disposa en la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les seves respectives quotes de participació.

Quarta. Costos d'Urbanització

1. Els costos d'urbanització se satisfaran pels associats, en proporció a les seves quotes de participació.
2. S'estimaran com a costos d'urbanització els següents:
 - a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.
 - b) Les obres de sanejament que afectin al sector.
 - c) Subministrament d'aigua potable i telefonia.
 - d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció i distribució i l'enllumenat públic.
 - e) Jardineria i arbrat als parcs, jardins i vies públiques.
 - f) Costos de redacció i tramitació del Pla parcial, del projecte d'urbanització, del projecte de reparcel·lació, i tots els altres despeses de la reparcel·lació.
 - g) Indemnitzacions i altres.
3. La distribució dels costos d'urbanització es fixaran en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts a les presents Bases.

Cinquena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització.

1. Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament de Cambrils en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació.

No obstant això, la Junta o el contractista designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.
2. La transmissió a l'Ajuntament de Cambrils de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres o instal·lacions previstes d'executar tindrà lloc per ministeri de la llei.
3. L'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Cambrils del Projecte de Reparcel·lació determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació.

Sisena. Quotes de participació.

La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície de la seva finca aportada.

Posteriorment, la quota de participació de cada propietari serà proporcional al valor de les finques que se li adjudiquin.

Setena. Criteris de valoració.

La valoració de les finques aportades serà proporcional a la seva superfície real.

Els drets reals i personals constituïts sobre finques aportades, que no puguin continuar gravant les finques adjudicades que les substitueixin, es valoraran de conformitat amb la normativa vigent de sòl i valoracions.

L'Assemblea General fixarà definitivament i a través del Projecte de Reparcel·lació el valor de les parcel·les adjudicades, a l'efecte d'eventuals expropiacions o compensacions per diferències d'adjudicació.

Vuitena. Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores i de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores.

1. En el supòsit previst en l'article 9è dels Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'Urbanització o dels sectors o partides que hagin d'executar-se, convenint amb la Junta, en el moment de la incorporació de clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, havent d'adoptar l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, d'acord amb el que es disposa en l'article 9º dels Estatuts de l'Entitat.

2. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta de forma proporcional o bé de la forma continguda en el conveni signat als efectes.

Novena. Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o un contractista idoni, per adjudicació de la Junta de Compensació.

2. L'adjudicació de les obres d'urbanització i la possible participació d'empreses urbanitzadores per realitzar les obres d'urbanització en permuta de terrenys urbanitzats es durà a terme garantint el compliment dels articles 171.4 i 172.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Desena. Criteris de valoració de les finques resultants d'urbanització.

1. Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del sector, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. La valoració es basarà en l'aprofitament urbanístic, corregit en funció del valor assignat als diferents usos i tipologies edificatòries.
2. La valoració es podrà realitzar en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

Onzena. Regles per a l'adjudicació de finques a totes les persones propietàries en proporció als drets aportats

El projecte de reparcel·lació determinarà l'adjudicació de finques resultants a totes les persones propietàries en proporció als drets aportats. D'acord amb allò que preveuen l'article 120.5 del TRLU i 141 del RLU el projecte de reparcel·lació podrà establir la cessió i adjudicació de finques en pagament de les despeses d'urbanització.

Dotzena. Incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació.

El projecte podrà determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del sector, respectant el principi de no discriminació. El projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que resultin de la Junta de Compensació o bé, si és part integrant, a l'empresa urbanitzadora.

Els membres associats que no compleixin amb les seves obligacions seran requerits per l'administració competent que els exigirà el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada, d'acord amb l'article 136.6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tretzena. Règim econòmic.

1. Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions econòmiques en els terminis que a aquest efecte hagués fixat l'Assemblea General d'acord amb els Estatuts. En cas que optessin al seu pagament amb sòl, ho comunicaran amb 15 dies d'antelació al venciment del termini, l'Assemblea General procedirà a acceptar o desestimar la proposta.
2. La falta de pagament en el termini fixat suposarà un recàrrec per demora equivalent al tant per cent d'interès legal, la Junta requerirà el pagament al propietari, transcorregut un mes

sense que el pagament es verifiqui, podrà cobrar per via de constrenyiment o per expropiació dels drets dels morosos, a través de l'Administració actuant.

L'inici per l'Ajuntament del procediment de constrenyiment comportarà el cessament de la meritació d'interessos de demora.

Catorzena. Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

La distribució de beneficis i pèrdues, es farà d'acord amb les següents regles:

- a) L'Assemblea General formularà una liquidació.
- b) La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
- c) La fixació del benefici o de la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.
- d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatariis de finques resultants, d'acord amb el valor d'aquestes.