

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SPR-4 PLA DE LES HORTES I TERRENYS ANNEXOS DE LA ROCA DEL VALLÈS

BASE 1ª.- Marc Legal i àmbit territorial.

Les presents Bases d'Actuació es refereixen al sector SPR-4 Pla de les Hortes i terrenys annexes de la Roca del Vallès, al qual, per a la seva completa urbanització, només li manca l'execució de la zona verda corresponent al Parc Fluvial. Aquestes Bases d'Actuació s'emparen en allò establert als articles 124 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i als articles 187 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

BASE 2ª.- Finalitat.

La finalitat principal de les presents bases és establir el criteris i normes que ha de tenir en compte la Junta de Compensació en formular el Projecte d'Urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial, així com els criteris i les normes que ha de tenir en compte per a la seva execució.

BASE 3ª.- Afectació de finques.

1. Totes les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació que es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 26 d'octubre de 2006, així com les posteriors Modificacions, aprovada definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 18 de juliol de 2013, i Operació Jurídica Complementària, aprovada definitivament per resolució 2022_1640 de l'Alcalde-President en data 30 d'agost de 2022, queden afectades al compliment dels deures imposats per la legislació urbanística, encara que els seus propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació.
2. Tots els propietaris a que es fa referència en l'apartat anterior integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la Junta de Compensació, sens perjudici de la facultat de la Junta de Compensació de sol·licitar l'expropiació de les seves finques.

BASE 4ª.- Criteris del Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització corresponent a la zona verda del Parc Fluvial s'ajustarà a l'establert als instruments de planejament urbanístic que li donen cobertura, a la legislació sectorial i, en el que correspongui, al Projecte de Reparcel·lació que es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 26 d'octubre de 2006, així

com les posteriors Modificació, aprovada definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 18 de juliol de 2013, i Operació Jurídica Complementària, aprovada definitivament per resolució 2022_1640 de l'Alcalde-President en data 30 d'agost de 2022.

BASE 5ª.- Criteris de determinació dels drets dels propietaris.

Els drets dels propietaris inclosos en el Sector SPR-4 Pla de les Hortes venen establerts en el Projecte de Reparcel·lació que es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 26 d'octubre de 2006, publicat en el DOGC nº 4.771 de data 29 de novembre de 2006, i inscrit en el Registre de la Propietat nº 3 de Granollers, així com, amb la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes que es va aprovar per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 18 de juliol de 2013, publicat en el DOGC nº 6.434 de data 7 d'agost de 2013, i per últim, conforme amb l' Operació Jurídica Complementària de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes aprovat el 30 d'agost de 2022 per resolució nº 2022_1640 de l'Alcalde-President de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, i publicat al BOPB de data 28 de setembre de 2022.

BASE 6ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la Junta de Compensació i valoració de les seves aportacions.

L'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del Projecte d'Urbanització i el de l'oferta formulat per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva, o bé, si serà d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de despeses.

Aquets efectes, serà necessari l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà un percentatge de participació de la segona com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

La participació de l'empresa suposarà una disminució de la dels propietaris que no hagin assumit directament el cost de les obres d'urbanització.

La selecció d'empreses urbanitzadores s'ajustarà a les regles de la BASE 7ª següent.

BASE 7ª.- Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si fos el cas, l'edificació de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com, els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic.

1.- La contractació de l'execució de les obres d'urbanització pendents s'ajustarà als criteris següents:

- a) L'execució de les obres d'urbanització la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General. A aquests efectes, l'adjudicació es farà a favor del contractista que ofereixi les millors condicions per la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic.
- b) Els contractes d'execució de les obres d'urbanització hauran de contenir, a més de les clàusules adients, les següents: compromisos de l'empresa constructora de fer les obres de total conformitat amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats; l'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta de Compensació contractant; i especialment la indicació de la retenció que, de cada pagament parcial a compte, ha d'efectuar la Junta de Compensació, en garantia a la correcta execució de les obres, garantia que no serà retornada fins que no hagi transcorregut el termini de garantia.

2.- De conformitat amb allò establert el Reglament de la Llei d'urbanisme per a l'adjudicació de les obres d'urbanització, serà necessària la concurrència de com a mínim tres empreses.

3.- Els criteris objectius per a escollir les empreses que seran convidades a presentar ofertes seran econòmics i tècnics. Aquets criteris es recolliran en un plec de clàusules.

En l'aplicació del criteri econòmic es considerarà, entre d'altres qüestions que es puguin establir en el plec de clàusules, el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

En l'aplicació del criteri tècnic, entre d'altres qüestions que es puguin establir en el plec de clàusules, es considerarà la idoneïtat de l'equip personal i tècnic assignat a l'execució dels treballs, la relació d'obres dels últims anys i la reducció del termini inicialment proposat.

BASE 8ª.- Despeses d'urbanització.

1. Totes les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de la Junta de Compensació, en proporció a les seves quotes de participació definides en el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb els coeficients assignat a les finques resultants, i també pels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, d'acord així mateix, amb els coeficients assignat a les finques resultants en el Projecte de Reparcel·lació, en el supòsit que la Junta de Compensació acordi que les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherides, un cop aprovades per l'Ajuntament de la Roca del Vallès a proposta de la Junta de Compensació, siguin gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació.
2. Les despeses d'urbanització consistiran en les previstes en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en relació a l'execució de les obres d'urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial del sector SPR-4 Pla de les Hortes.

BASE 9ª.- Actuacions a realitzar en relació amb les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb les finques, així com, les que s'hagin de portar a terme en relació amb els membres de la Junta de Compensació que no compleixin amb les seves obligacions.

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que el Reglament de la Llei d'urbanisme preveu respecte de les persones propietàries que no s'incorporin o adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que comprometin la seva participació en l'execució, correspon a la Junta de Compensació proposar a l'Administració actuant la més adequada.

No obstant, en qualsevol cas, es constata la preferència de la Junta de Compensació per l'alternativa, prevista a l'article 134.4 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, relativa a que les quotes corresponents a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'Ajuntament de la Roca del Vallès a proposta de la Junta de Compensació, siguin gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, de forma que, la decisió de les altres dues alternatives (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de finques resultants) es configura com una alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un addicional raonament justificatiu per part de l'Assemblea General.

BASE 10ª.- Incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació, per acord de l'Assemblea General, podrà sol·licitar de l'Ajuntament de la Roca del Vallès l'inici de l'expedient d'expropiació dels béns dels seus membres, en el supòsit de negativa o retard en el pagament de les quotes ordinàries o extraordinàries endeutades pels membres de la Junta de Compensació. En aquest supòsit, l'expropiació s'iniciarà pel retard de tres mesos des de la data en què acabava el termini ordinari de pagament.

També podrà optar la Junta de Compensació per sol·licitar a l'Ajuntament de la Roca del Vallès el cobrament de quantitats endeutades per la via de constrenyiment, amb els recàrrecs exigibles segons la legislació de règim local i amb embargament i execució de les finques per les que es generi el debit, en cas d'impagament.

BASE 11ª.- Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la Junta de Compensació estigui facultada per a edificar i criteris per a la fixació del preu de venda a tercers.

Els immobles que, si procedeix, es construeixin per la Junta de Compensació es valoraran afegint el valor del sòl, determinat en el Projecte de Reparcel·lació, la totalitat de les despeses de construcció i urbanització, més les despeses financeres, i més el marge habitual en el mercat immobiliari corresponent al benefici industrial.

Per a la fixació del preu de venda a tercers, la Junta de Compensació haurà de sol·licitar una taxació a una empresa especialitzada que garanteixi un preu no especulatiu, així com, la cobertura del valor abans detallat sense pèrdua o dèficit per a la Junta de Compensació.

BASE 12ª.- Forma i termini en que les persones propietàries de finques o titulars d'altres drets han de realitzar les aportacions en metàl·lic per al pagament de les despeses d'urbanització i per a fer front al sosteniment i manteniment de la Junta de Compensació.

1. El pagament de les quotes es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta de Compensació en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
2. El pagament es durà a terme dins d' un mes des de la data en que li sigui notificat el requeriment.
3. La manca de pagament dins l' esmentat termini produirà les conseqüències següents:
 - A comptar de l' endemà d' exhaurit el termini d' un mes, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l' interès bàsic del diner que serà el fixat pel Banc d' Espanya en cada moment, més tres punts, fins que es faci efectiva.
 - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada, el Secretari de la Junta de Compensació podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l' Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l' interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.
 - Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l' Assemblea General, la utilització de l' expropiació forçosa per part de l' Administració actuant, essent beneficiària la Junta de Compensació.

BASE 13ª.- Regles de distribució de beneficis i càrregues.

Els percentatges de participació en els beneficis i les càrregues venen establerts en el Projecte de Reparcel·lació que es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 26 d'octubre de 2006, publicat en el DOGC nº 4.771 de data 29 de novembre de 2003, i inscrit en el Registre de la Propietat nº 3 de Granollers, així com, amb la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes que es va aprovar per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 18 de juliol de 2013, publicat en el DOGC nº 6.434 de data 7 d'agost de 2013, i per últim, conforme amb l' Operació Jurídica Complementària de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes aprovat el 30 d'agost de 2022 per resolució nº 2022_1640 de l'Alcalde-President de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, i publicat al BOPB de data 28 de setembre de 2022.

Seran aquets percentatges els que s'aplicaran en la distribució de beneficis i càrregues en la gestió de la Junta de Compensació.

BASE 14ª.- Obligacions de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació té l'obligació de conservar les obres d'urbanització de la zona verda del Parc Fluvial que s'executin fins al moment en siguin lliurades i recepcionades per l'Ajuntament de La Roca del Vallès.
2. En qualsevol cas, la recepció de les obres d'urbanització, amb independència dels obligats a la seva execució, es subjectarà a les regles establertes a l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

BASE 15ª.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.

De conformitat amb l'article 133 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de La Roca del Vallès de la urbanització completa de la zona verda corresponent al Parc Fluvial.

BASE 16ª.- Transmissió a l'Ajuntament de les obres d'urbanització.

De conformitat amb allò que disposa l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el Projecte d'Urbanització i altres aplicables s'efectuarà per la Junta de Compensació a favor de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la recepció per la Junta de Compensació.

Les esmentades cessions seran formalitzades en actes que han de subscriure l'Ajuntament de La Roca del Vallès, la Junta de Compensació, el contractista i la Direcció Facultativa.

En qualsevol cas, la recepció de les obres d'urbanització s'ha de subjectar a les regles previstes a l'apartat 4 de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Així mateix, qualsevol adjudicació, transmissió o cessió de terrenys, obres o instal·lacions que es puguin produir en l'execució del planejament gaudiran de les exempcions fiscals establertes en la legislació aplicable.

BASE 17ª.- Conservació de la urbanització.

En tant no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització de la zona verda del Parc Fluvial per l'Ajuntament de La Roca del Vallès, la conservació de dita urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, essent el criteri general de repartiment entre els membres de la mateixa per al pagament de les quotes de conservació, el que s'aplica per a la distribució de beneficis i càrregues.

BASE 18ª.- Compte de liquidació definitiu.

En la mesura que part de les obres d'urbanització del sector SPR-4 Pla de les Hortes i terrenys annexos ja han estat executades, per part de l'Ajuntament de la Roca del Vallès mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i recepcionades per dit Ajuntament, en el moment de redacció del compte de liquidació definitiu, caldrà subjectar-se a les següents consideracions:

La Junta de Compensació s'encarregarà de la redacció de la part del compte de liquidació definitiu relatiu, única i exclusivament, a les despeses d'urbanització que s'han produït amb posterioritat a la substitució de la modalitat de cooperació a compensació i que consisteixen en les referides a la urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial i despeses de gestió associades.

L'Ajuntament de la Roca del Vallès s'encarregarà de la redacció de la part del compte de liquidació definitiu relatiu a les despeses d'urbanització que es van produir amb la modalitat de cooperació i que consisteixen en totes les referides a la totalitat del sector SPR-4 Pla de les Hortes i terrenys annexos, amb l'excepció de les referides a la urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial i despeses de gestió associades.

Un cop redactades les citades dues parts del compte de liquidació definitiu, aquestes es posaran en comú, obtenint el document de compte de liquidació definitiu que es sotmetrà a tramitació i aprovació.