

2Z9820404



BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE FONTSCALDETES (Sector Nord del Mas del Plata)

BASE 1

El valor de les finques aportades pels propietaris que s'incorporaran a la Junta de Compensació serà el resultat de multiplicar la seva superfície pel valor urbanístic unitari, que s'aplicarà uniformement a les finques incloses al polígon.

BASE 2

Els titulars de drets reals que s'extingiran amb la compensació, seran adjudicatariis en el mateix concepte en que ho éren anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

La valoració dels altres drets reals i de les servituds predials es farà en base a les disposicions sobre expropiació que específicament en determinin el just preu, subsidiàriament segons les normes del dret administratiu i civil que reguli la institució, i, al seu defecte, per les establertes per als impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

BASE 3

El valor de les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hi ha al sòl i que s'han d'enderrocar, es fixarà amb independència del del sòl, conforme als criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.

BASE 4

Les taxacions a que es refereixen les dues bases precedents es faran al Projecte de Compensació. El seu import es pagarà, al propietaris o titulars interessats, amb càrrec a aquest Projecte, en concepte de despeses d'urbanització. No obstant aquestes indemnitzacions sempre seran compensades amb les quantitats de les que resulti deutor l'interessat per aportacions que ha de fer a la Junta, sigui en metàl·lic, sigui en terrenys.

Aprovat el Projecte de Compensació amb els efectes prevists a l'article 179.1 del Reglament de Gestió, la Junta formalitzarà la cessió de terrenys a favor de l'Ajuntament de Cabra del Camp mitjançant escriptura pública.

BASE 5

Les obres d'urbanització es contractaran pel procediment de concert directe. Caldrà, però, que abans de fer les adjudicacions d'obres, el President consulti almenys tres empreses, si era possible, capacitades per a l'execució de les obres, i fixar amb la seleccionada el just preu del contracte. El President deixarà constància d'aquest procés de selecció mitjançant documents que estaran en tot moment a disposició dels membres de la Junta.

BASE 6

Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del polígon, amb criteris objectius o generals per a tot ell.

La valoració es basarà en el volum edificable expressat en metres cúbics/metre quadrat.

BASE 7

Les adjudicacions de les finques resultants als membres de la Junta es farà en proporció als béns i drets aportats. Es procurarà, sempre que ho permetin les exigències de parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

No es podran adjudicar, com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no tinguin la configuració o característiques adequades per a llur edificació conforme al planejament.

Quan la poca quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants els seran adjudicats en proindivís.

La mateixa regla s'aplicarà quant fa 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.

BASE 8

L'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sol i desenvolupades pel Reglament de Gestió Urbanística, fins i tot quan l'incompliment es refereixi als terminis per a complir-les, suposarà l'expropiació dels seus béns i drets. L'expropiació la farà l'Ajuntament de Cabra del Camp en favor de la Junta, que en tindrà la condició jurídica de beneficiària.

BASE 9

Els membres de la Junta de propietaris de terrenys o titulars de drets han de fer les seves aportacions, sigui en metàl·lic, sigui en terrenys, quinze dies abans, almenys, del venciment dels terminis que amb aquesta finalitat fixarà l'Assemblea General.

BASE 10

La distribució de beneficis i pèrdues es farà conforme a les normes següents:

10.1.-El President farà una liquidació provisional que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.

10.2.-La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o en altre, correspongui a cada membre de la Junta.

10.3.-La fixació del benefici o la pèrdua es farà amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.

10.4.-La distribució dels beneficis o pèrdues es farà per prorrateig entre tots els membres de la Junta, adjudicatariis de finques resultants, conforme al valor d'aquestes.

BASE 11

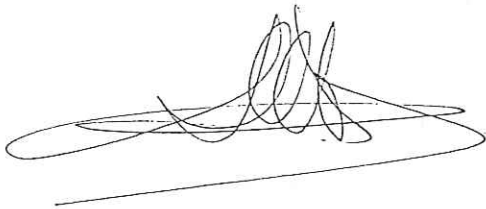
Els casos de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació seran els següents:

11.1.-Quan, prevista l'adjudicació proindivís a que es refereix la base setena, la quantia dels drets dels propietaris no arribi al 15 per cent de la parcel·la edificable.

11.2.-Quan, com preveu també la base setena, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent al seu favor, si l'excès no arriba al 15 per cent.

BASE 12

Els solars aportats o adjudicats per la Junta es podran edificar des del moment que quedi ferm, en via administrativa, l'acord d'aprovació del Projecte de Compensació, sense perjudici de la preceptiva sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Cabra del Camp. A la sol·licitud de llicència el membre de la Junta que la demani s'haurà de comprometre a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició a les cessions dels drets de propietat que faci per a tot o part de l'edifici.



BASE 13

Les quotes de conservació de les obres d'urbanització que calguin seran cobrades per la Junta mentre no s'hagin formalitzat les actes de cessió i fins a la seva dissolució. No obstant això, la Junta podrà demanar de l'Ajuntament, respecte del membre moròs, el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

BASE 14

Als propietaris que acreditin que en el seu dia varen cedir terrenys per a vials o zones verdes, o varen realitzar, a costa seva obres d'urbanització dins la Unitat d'Atuació, se'ls valorarà l'import de les obres o cessions a preus actualitzats i se'ls deduirà el valor resultant de les quantitats que els correspongui abonar o del valor dels terrenys que ara hagin de cedir.

Josfa Mendonça
Francisco Belles



Marcelina Ortega



Alfonso

