



EDICTE

Sobre l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Granollers, en sessió ordinària celebrada el dia 14 de febrer de 2012, va aprovar definitivament els Estatuts i Bases que hauran de regir la futura Junta de Compensació del Sector 110-b, de Granollers.

El que es fa públic de conformitat amb allò que disposa l'article 119 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 176.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els següents Estatuts i Bases:

“JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 110b DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE GRANOLLERS”

BASES DE ACTUACIÓN

1.- Ámbito territorial y finalidad.

1.1.- Estas bases de actuación se refieren a la denominada “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA DEL SECTOR DISCONTINUO 110 b DE GRANOLLERS”.

1.2.- La finalidad de las bases es, regular la gestión del polígono de actuación urbanística, aportar los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Granollers, ejecutar la obra urbanizadora y liquidar los efectos de la Junta, mediante la aplicación de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, una vez se incorporen empresa/s urbanizadora/s que vayan a participar con la propiedad única que constituye la Junta, todo ello considerando el Ayuntamiento de Granollers como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

2.- Las bases como norma de distribución de beneficios y cargas.

2.1.- La función de las bases es la de establecer un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones.

2.2.- El proyecto de reparcelación, en desarrollo de estas bases, servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

3.- Fuerza de obligar.

3.1.- La aprobación de las bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de las empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación comportará que dichas empresas aceptan la totalidad de las estipulaciones recogidas en estas bases de actuación como normas de obligado cumplimiento.

3.2.- La obligatoriedad de las bases no impide su modificación, siempre que sea votada en la Asamblea General por miembros que representen por lo menos el cincuenta por cien (50%) de la participación en la Junta, y la mencionada modificación deberá ser tramitada de la misma forma que su aprobación, y aprobada por el Ayuntamiento.

3.3.- No obstante lo que se dispone en el apartado anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta, y únicamente afecte a la distribución de los beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación municipal.

3.4.- En todo caso, la gestión urbanística se deberá ajustar a las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, como también en la normativa urbanística aplicable, concretamente, el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo; el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo; el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo; y,

el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre la inscripción en el Registro de Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.

4.- Identificación y valoración de las fincas aportadas.

4.1.- En el proyecto de reparcelación, aunque la totalidad del ámbito del Sector 110b, constituido por dos fincas de aportación -a su vez formadas por distintas porciones según su adquisición originaria- sea titularidad de Adif, constando así en su Inventario jurídico de Bienes Inmuebles, se deberá hacer constar, con respecto a cada una de las fincas aportadas, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se deban mantener, se hará constar así en el proyecto, con el fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto lo hará constar, a efectos de su immatriculación.

b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso que la finca incluida se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto la ha de aportar la persona titular registral, salvo el caso que fuera procedente la reanudación del trato registral interrumpido, la cual se produce mediante el proyecto de reparcelación, conforme a lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actas de naturaleza urbanística.

c) En el supuesto que alguna de las fincas se incluya solo parcialmente en la unidad reparcelable, se describirá la porción afectada por la actuación. A este efecto, se ha de especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de ésta.

d) En caso que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Granollers aprecien la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o de supuestos de doble immatriculación, esta situación se reflejará en el proyecto y las fincas deben constar como litigiosas. Cuando se trata de fincas previamente inscritas en el Registro, el proyecto solo ha de tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredita delante del órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudica la finca a quien acredita su titularidad de acuerdo con la que establece la legislación aplicable.

f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 134 del Decreto 305/2006.

4.2.- El derecho del propietario, será proporcional a la superficie de las fincas aportadas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación, cuya propiedad y características deberá acreditar. En este caso, como se trata de un propietario único, los derechos le corresponderían íntegramente a él, minorados en virtud de la cesión obligatoria del diez por cien (10%) del aprovechamiento medio del ámbito a favor del Ayuntamiento.

En el caso de integrarse a la Junta de Compensación, empresa/s urbanizadoras, para ejecutar las obras de urbanización, además de las correspondientes a los proyectos constructivos de las actuaciones varias en las estaciones de Granollers Centro y Sant Celoni, más el proyecto correspondiente a las obras para el cubrimiento de las vías línea ferroviaria Tarragona-Barcelona-Frontera Francesa, entre la Calle Agustí de Vinyamata y la Carretera de Mataró, T.M. de Granollers, se le asignarán en el proyecto de reparcelación, los derechos de aprovechamiento urbanísticos que le correspondan en función de su aportación en metálico u obras de urbanización, que se recogerán convenientemente en el correspondiente acuerdo para su integración en la Junta de Compensación.

4.3.- En caso de discrepancias entre los títulos y la realidad física de las fincas, se ha de estar a la realidad física, siendo de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actas de naturaleza urbanística.

4.4.- La valoración de las aportaciones se realizará partiendo de la superficie aportada y calculando el porcentaje que esta representa respecto de la superficie de las fincas que tienen derecho a participación en el reparto del aprovechamiento. Se deberá asignar un coeficiente derivado de la proporción que su finca represente respecto del total del ámbito. Este coeficiente es la cuota del propietario para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes. La superficie que prevalecerá en caso de discrepancia entre las mediciones llevadas a cabo y los datos que constan al catastro o al Registro, será la resultante de las mediciones. En este caso el coeficiente de participación del propietario



único, será el 90 % del aprovechamiento urbanístico y el 10% será el de la Administración actuante. En el momento de integrarse la/s empresa/s urbanizadora/s, pasarán a tener su porcentaje de participación, en detrimento de los derechos resultantes del aprovechamiento del propietario único, según se estipule en el correspondiente acuerdo de integración de estas empresas a la Junta.

4.5.- En aquellos supuestos en los que, en suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulta de la edificación y el uso existente es superior al aprovechamiento correspondiente al derecho de participación derivado de la superficie de la finca, se aplican las siguientes reglas:

a) Si la edificación se va a derribar, el aprovechamiento diferencial se ha de indemnizar pero no da ocasión a una mayor adjudicación del aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso son conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, procede bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participa en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuye a la finca donde se encuentra la edificación, o bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

4.6.- Las suelos de dominio público ferroviario incluidos en el ámbito 110.b experimentan variación con la ejecución del planeamiento, por lo que – de acuerdo con lo dispuesto en el art 153 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña y el art. 135 de su Reglamento – su superficie participa en el reparto de cargas y beneficios.

5.- Criterios de valoración de cargas y derechos.

5.1.- Los derechos reales, edificaciones y cargas que afecten a las fincas aportadas que no son compatibles con el nuevo planeamiento y deben derribarse e indemnizarse, serán valorados atendiendo a las especificaciones recogidas a la normativa aplicable en cada caso.

5.2.- A efectos del traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto de reparcelación precisará los siguientes aspectos:

a) Las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se haya de satisfacer a quien sea titular conforme a las reglas de valoración recogidas a la legislación aplicable y el pago o consignación de la citada indemnización.

En todo caso, estos derechos y cargas declarados incompatibles quedarán extinguidos una vez sea firme el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación. También quedarán extinguidos los arrendamientos existentes que sean incompatibles con la nueva ordenación, cuya valoración e indemnización se realizará, en tal caso, con cargo a todos los propietarios. Sin embargo, los arrendamientos y otras cargas ulteriores a la aprobación inicial del Plan de Mejora Urbana del Sector discontinuo 110 b de Granollers, no tendrán derecho a indemnización por parte de los miembros de la Junta, sin perjuicio que el propietario de la finca gravada deba indemnizar al titular de la carga.

b) Respeto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto las trasladará a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca grabada y las mantendrá en el mismo concepto con el que lo habían sido anteriormente.

El propietario afectado deberá compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, en la proporción que la normativa sobre valoración y cuantificación de cada uno de los derechos especifique. El listado de derechos y cargas compatibles, como los métodos de valoración utilizados y la normativa aplicable, se especificarán en el proyecto de reparcelación. El proyecto de reparcelación también deberá pronunciarse en relación con la finca de resultado a la cual se trasladen los derechos compatibles, por subrogación real, en los términos previstos por la legislación hipotecaria.

El hecho de que haya cargas reales compatibles sobre alguna de las fincas incluidas en el ámbito reparcelable no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda. Pero si la subrogación real puede operar sobre las mencionadas cargas, estas pasan a grabar la finca adjudicada al titular de la finca que las soportaba inicialmente. No obstante, si al propietario de la finca grabada con la carga compatible no le corresponde la atribución de una finca resultante con aprovechamiento urbanístico, la carga habrá de ser valorada en conformidad con los criterios establecidos a las presentes Bases.

c) Si de la finca aportada resultan diversas fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas ellas, excepto que se determine otra cosa por acuerdo unánime de las personas interesadas. Este acuerdo puede hacerse constar en el proyecto mediante comparecencia conjunta o sucesiva de las personas interesadas, de la que se ha de extender la diligencia correspondiente. La administración actuante comunicará a las personas esta posibilidad, con motivo de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

d) Cuando se deban trasladar a una finca adjudicada diversas cargas compatibles procedentes de diferentes fincas aportadas, se determinará, en su caso, la cuota que corresponde a cada una de ellas en función del valor que se haya tenido en cuenta en el proyecto a efectos de fijación de derechos.

e) En el supuesto que la administración actuante tuviese conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de la finalización del plazo establecido para la información pública, es obligatoria la fijación de la cuota.

5.3.- Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten debidamente incorporados al indicado proyecto, se trasladan directamente y de oficio por el registrador a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.

5.4.- Si el propietario afectado no declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios resultantes deberán ser asumidos por el propietario que haya omitido la declaración y habrán de deducirse del valor de las fincas que le correspondan.

5.5.- No se podrán indemnizar los derechos reales que tengan la consideración de ilegales. Tampoco darán derecho a indemnización por la Junta los derechos reales ulteriores a la aprobación inicial del Plan de Mejora Urbana del Sector 110b de Granollers, que se ejecuta.

6.- Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.

6.1.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas tienen el carácter de valores aportados, pero no tendrán esta consideración para la definición de las cuotas. Los elementos que deban derribarse, lo serán con independencia del valor del suelo e indemnizados a cargo del fondo de compensación, en concepto de gastos de urbanización.

6.2.- Se entenderá necesario el derribo cuando se deban eliminar los mencionados elementos para la realización de las obras de urbanización previstas en el Plan de Mejora Urbana o proyecto de reparcelación, cuando estén situados en superficie que no se adjudiquen íntegramente a su propietario, y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

6.3.- Las mencionadas indemnizaciones podrán ser compensadas con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta de Compensación a razón de diferencias de adjudicación, gastos de urbanización o del propio proyecto o por cualquier otro concepto. El Presidente de la Junta queda facultado para convenir y cumplir cualquier acuerdo que pueda suscribir con los titulares y afectados de aquellos derechos con respecto a su indemnización, extinción y, incluso, modificación si fuera posible.

6.4.- El valor de las edificaciones se determina, según se dispone al artículo 22 y siguientes del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

7.- Criterios para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras.

7.1.- Las obras de urbanización podrán ser ejecutadas, directamente, por una o varias empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

7.2.- Las aportaciones de la empresa urbanizadora podrán ser en metálico u obra. En cualquier caso se valorarán en metálico o por el importe de los presupuestos de adjudicación de la obra urbanizadora según proceda, adjudicándole en contraprestación terrenos o parcelas, de conformidad con los estatutos y con lo que se establezca expresamente, en el acuerdo de incorporación de dicha/s empresa/s a la Junta de Compensación.



7.3.- La participación de la empresa urbanizadora en el aprovechamiento urbanístico del ámbito se ha de determinar estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

7.4.- La/s empresa/s urbanizadora/s a quién/es se le encomiende la realización de todas las obras ferroviarias y urbanización de la totalidad del ámbito discontinuo del sector 110-b, deberá asumir la responsabilidad de la ejecución.

7.5.- La cesión de las obras de urbanización a favor de la administración se llevará a término de acuerdo con lo que establece el artículo 169 del Decreto 305/2006.

8.- Procedimiento para la contratación de las obras de urbanización.

8.1.- Las obras de urbanización se ejecutarán directamente por la empresa/s urbanizadora/s que garantice las mejores condiciones desde un punto de vista técnico y económico. La selección de la/s empresa/s urbanizadora/s se efectuará con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia.

8.2.- El contrato de ejecución de las obras se adecuará a las siguientes condiciones:

a. El compromiso de la empresa constructora de ejecutar las obras en conformidad con los proyectos aprobados reglamentariamente.

b. La obligación de garantizar en todo momento la acción inspectora del Ayuntamiento y del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) en lo que respecta a las obras ferroviarias. La actuación inspectora del Ayuntamiento no se extenderá a las obras ferroviarias.

c. Los supuestos de incumplimiento del contrato que puedan dar ocasión a su resolución, como también las indemnizaciones que correspondan por la inobservancia de las características técnicas de las obras o los plazos de ejecución.

d. La retención que, de cada pago parcial, efectúe la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras, a liquidar en el acto de la recepción definitiva, y que es como mínimo del doce por cien (12%) de las certificaciones de obra correspondientes.

e. La forma y los plazos para respaldar a la Junta las cantidades a cuenta en función de lo obra realizada.

8.3.- La empresa urbanizadora incorporada a la Junta que ejecute las obras podrá concertar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, previa conformidad de la Junta de Compensación.

8.4.- La empresa que ejecute la obra de urbanización estará sujeta a aquello que prevé el artículo 169 y 172 del Decreto 305/2006.

9.- Cuotas de participación.

Los derechos y obligaciones serán proporcionales a la cuota de participación atribuida a cada uno de ellos en la Junta de Compensación, determinada en conformidad con el que prevé la base de actuación cuarta.

10.- Gastos de urbanización.

10.1.- Los gastos de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Se estimarán como gastos de urbanización los que establece el artículo 120.1 del Decreto Legislativo 1/2010 y, en general, todos los gastos de todo tipo que originen la ejecución adecuada de la urbanización y Obras Ferroviarias, según los proyectos aprobados, como también los intereses de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar las mencionadas obras.

10.2.- Son gastos de urbanización que deben ser asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los correspondientes terrenos, y que no van con cargo al conjunto de la comunidad reparcelatoria, las previstas en el artículo 127.3 del Decreto 305/2006.

10.3.- La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de la cuota que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el proyecto de reparcelación que se elabore en desarrollo de estas bases y en aplicación del criterio de proporcionalidad que se establezca.

De acuerdo con el artículo 127.4 del Decreto 305/2006, el proyecto de reparcelación imputa los gastos correspondientes más elevados a las personas propietarias responsables como una carga individual, y así se refleja en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

11.- Plazo y forma de pago de las aportaciones a la Junta de Compensación.

11.1.- Los miembros de la Junta están obligados a respaldar puntualmente las cuotas, derramas y otras aportaciones, en los plazos y forma que disponga la Asamblea General de la Junta.

11.2.- El pago de las diferentes aportaciones acordadas podrá hacerse en metálico o en terrenos o parcelas en conformidad con el establecido al artículo 141 del Decreto 305/2006. En este último supuesto, las diferencias entre el valor de la cantidad debida y los terrenos o parcelas entregadas por los propietarios se deberán respaldar con la presentación definitiva de la obra urbanizadora. Las mencionadas aportaciones en terrenos obligarán a los interesados a formalizar y suscribir todos los documentos públicos o privados que resulten necesarios con esta finalidad.

11.3.- El vencimiento del plazo de ingreso determinará el devengo del interés legal de demora, que será el interés básico del Banco de España incrementado en dos puntos.

11.4.- La Asamblea general podrá exigir aportaciones por adelantado en función de las necesidades de gestión y ejecución del polígono.

12.- Expropiación por incumplimiento de las obligaciones.

12.1.- El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas que los son de aplicación para la gestión y urbanización del sector habilitará al Ayuntamiento de Granollers, a instancia de la Junta de Compensación o de personas interesadas que hayan asumido la gestión urbanística, a expropiar los respectivos bienes o derechos a favor de la Junta, que tiene la condición de beneficiaria.

12.2.- Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cuotas u otras cantidades que puedan deberse a la Junta de Compensación, esta podrá optar entre solicitar a la Administración competente la expropiación forzosa sobre bienes u otros derechos aportados a la Junta por el miembro moroso, o interesar de ésta el cobro de la deuda por la vía del constreñimiento, en beneficio de la Junta. Cuando se opta por la cesión de fincas de resultado, hay que formular y tramitar la correspondiente operación jurídica complementaria.

No podrá instarse el procedimiento expropiatorio o el de constreñimiento, en su caso, hasta que haya transcurrido un (1) mes desde el requerimiento efectuado al efecto por la Junta de Compensación.

12.3.- Son causa de expropiación:

a) El impago de cuotas de la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, si en anterior ocasión se ha tenido que acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que indiquen los estatutos, debidamente acreditado en la Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

12.4.- Respeto del procedimiento expropiatorio, de los elementos personales que se incluyan, de la valoración de terrenos y efectos fiscales, se establece lo que señala la base quinta.

13.- Enajenación de terrenos por la Junta.

13.1.- Con el objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar algún o algunos de los terrenos reservados con esta finalidad en el proyecto de reparcelación, previo acuerdo de la Asamblea General, a propósito del precio y de la oportunidad de hacerlo. Así mismo, podrán constituir gravámenes reales sobre los terrenos propiedad de los miembros de la Junta garantía de créditos o préstamos adscritos a la urbanización, de acuerdo con el que se prevé al artículo 132.2 del Decreto Legislativo 1/2010.

13.2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al titular primitivo de los terrenos en relación con la Junta de Compensación, y atendida a la proporción de los terrenos adquiridos, respeto del total aportado por los miembros de la Junta.

13.3.- Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se deberá pactar lo que proceda con respecto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja con cargo a el adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

13.4.- La enajenación mencionada en los párrafos anteriores comportará, si procede, la redistribución de cuotas de todos los asociados.



14.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

14.1.- La Junta de Compensación es directamente responsable delante del Ayuntamiento de la urbanización completa, tanto con respecto a las características técnicas de las obras como a los plazos de ejecución y transmisión a la entidad local.

14.2.- El incumplimiento de la obligación de urbanizar en los plazos establecidos por el Plan que se ejecuta podrá comportar la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, previa declaración expresa por el Ayuntamiento del incumplimiento, hasta que la Junta garantice la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, según lo que prevé al artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2010, sin perjuicio que la Administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o de modalidad de este sistema.

14.3.- Cuando la anomalía o infracción haya sido causada por la/s empresa/s urbanizadora/s, las responsabilidades se transferirán a la/s mencionada/s empresa/s.

14.4.- La Junta de Compensación será responsable delante de cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pueda sufrir por la actuación de aquella.

15.- Afección real de los terrenos.

15.1.- De acuerdo con el que se prevé en el Decreto Legislativo 1/2010 y en la subsección sexta del Decreto 305/2006, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, lo cual se hará constar en el Registro de la propiedad, a instancia de la Junta de Compensación, aportándose la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de inclusión de las fincas en el polígono de actuación.

15.2.- Las fincas resultantes estarán afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, según el proyecto de reparcelación, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagadas los gastos y recepcionadas las obras por el Ayuntamiento.

16.- Criterios de valoración de las fincas resultantes.

16.1.- La valoración de las fincas resultantes se efectuará en unidades de valor, resultantes de la aplicación de las reglas de ponderación establecidas al artículo 37 de la Ley de Urbanismo.

La ponderación de valor de las fincas resultantes en función de su localización únicamente procede cuando la indicada localización difiere sustancialmente de la de las fincas aportadas y la ubicación de las fincas resultantes procede una diferencia relativa de valor.

16.2.- Las fincas resultantes se valorarán de acuerdo con su aprovechamiento urbanístico, conforme a las determinaciones del Plan de Mejora Urbana que se ejecute y con criterios objetivos y generales para su totalidad.

16.3.- La valoración se basará en volumen edificable, corregido en función del valor asignado a las diferentes tipologías edificatorias, y según criterios de valoración de mercado.

16.4.- La valoración podrá establecerse por puntos o unidades convencionales, siempre que se establezca su equivalencia en dinero, al efecto de determinar las indemnizaciones que puedan generarse por diferencias de adjudicación, valorándose éstas en función del precio medio de las parcelas resultantes, sin incluir los gastos de urbanización.

17.- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

17.1.- Para la distribución entre los propietarios miembros de la Junta de las fincas resultantes, una vez incorporada/s la/s empresa/s urbanizadora/s, la Junta deberá formar y aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación, que deberá elaborarse y presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

17.2.- El mencionado proyecto recogerá, como criterios para la adjudicación de las fincas resultantes con aprovechamiento privativo entre los miembros de la Junta, los que se ponen de manifiesto en el artículo 135 del Decreto 305/2006 .

17.3.- Siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, será preferible la adjudicación de fincas independientes al número más grande de propietarios posibles; en segundo término, será

preferible adjudicar en proindiviso; y, solo en tercer lugar, si no se puede elegir ninguna de las dos opciones anteriores, se deberá indemnizar en metálico sin adjudicar terrenos.

17.4.- La empresa urbanizadora se adjudicará terrenos en las condiciones y pactos que se hayan establecido en el acuerdo de incorporación a la Junta, al cual se han referido las bases 4 y 7.

17.5.- Las compensaciones en metálico de las diferencias de adjudicación se producirán en los supuestos a los cuales hacen referencia estas bases, sin perjuicio de otros casos en los que así se determine por el proyecto de reparcelación.

17.6.- Tras la ejecución de la losa de cubrimiento del ferrocarril, el subsuelo ocupado por infraestructuras ferroviarias se adjudicará al Ministerio de Fomento o a ADIF, según proceda, constituyéndose un complejo inmobiliario entre esta parcela de subsuelo y la parcela de resultado a atribuir al Ayuntamiento sobre la superficie y vuelo de la losa de cubrimiento como dominio público de uso local. La titularidad de los muros o pilares que soportan la losa se atribuirá a la parcela de resultado en superficie de titularidad municipal, y ello toda vez que estos muros o pilares constituyen el soporte del nuevo suelo generado.

18.- Proyecto de reparcelación y título inscribible.

Según lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, será título idóneo para la inscripción la certificación de la Administración actuante acreditativo de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, como también la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en el polígono, acompañada de certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas. El mencionado título deberá contener las circunstancias reguladas al artículo 7 del mencionado texto reglamentario.

En el proyecto de reparcelación que se redacte deben hacerse constar todas las circunstancias que, según estas bases, este deba contener.

19.- Momento de la edificación de los terrenos.

Los solares adjudicados no podrán ser edificados hasta la aprobación definitiva, del proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación, en todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

20.- Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

20.1.- La entrega y recepción de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta se efectuará siguiendo las prescripciones del artículo 169 del Decreto 305/2006, y podrá referirse a fases determinadas previstas en el proyecto de urbanización o a servicios completos, aunque no se hayan ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la obra urbanizadora prevista. La recepción de las obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá el Ayuntamiento con la Junta de Compensación.

En este sentido, podrá producirse la entrega separada al Ayuntamiento de las obras de urbanización no afectadas por las obras ferroviarias de cubrimiento del ferrocarril y en otro momento la entrega de las obras de urbanización situadas sobre la losa de cubrimiento de las infraestructuras ferroviarias.

20.2.- La cesión de terrenos a la Administración actuante se producirá con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que deberá formalizarse escritura pública o en documento expedido con las formalidades y requisitos de las actas de los acuerdos administrativos.

20.3.- Las obras de urbanización que tengan el carácter de obras ferroviarias solo se entregarán y recepcionarán por el Ministerio de Fomento y/o el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

21.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas o cargas.

21.1.- La distribución de beneficios y cargas deberá constar en una liquidación que deberá aprobar la Asamblea General de la Junta de Compensación. Esta liquidación deberá comprender el beneficio o la pérdida y la participación que corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.

21.2.- La determinación del beneficio o de la pérdida será necesario que se efectúe según los criterios de valoración establecidos en estas bases y su distribución se deberá realizar entre todos los miembros adjudicatarios de fincas resultantes, según la cuota que los corresponda.



22.- Cuotas de conservación.

22.1.- Los propietarios de los terrenos conservarán las obras de urbanización y mantendrán los servicios y las instalaciones urbanísticas hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Granollers.

22.2.- La Asamblea General fijará las cuotas de conservación y mantenimiento que procedan. La falta de pago de las cuotas en el plazo establecido a estos efectos justificará su exacción por la vía de apremio.”

Contra l'acord anterior que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la publicació d'aquest edicte.

O, directament, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació de l'acord anterior.

No obstant, es podrà interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

La qual cosa es fa públic per a general coneixement als efectes previstos en l'article 58.2 de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Granollers, 17 de febrer de 2012
La secretària general accidental

M. Àngels Badia i Busquets