



EDICTE

Aprovació inicial de la modificació dels Estatuts i les Bases d'Actuació de l'antic sector UA34, actualment PAU 9 – Can Laqué.

Per decret d'alcaldia numero 2023DECR003142 de 26 de juny de 2023 l'Alcaldia-Presidència ha disposat aprovar inicialment la modificació dels estatuts i les bases d'actuació de l'antic sector UA34, actualment PAU 9 - Can Laqué, disposant-se sotmetre a informació pública la modificació dels Estatuts i les Bases d'Actuació, pel termini d'UN MES mitjançant la publicació de l'edicta corresponent en el Butlletí Oficial de la Província, en un diari de difusió provincial i l'e-Tauler de la Corporació, de conformitat amb el previst a l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost,

L'ALCALDE-PRESIDENT,
Miquel Noguer i Planas.

Banyoles, 30 de juny de 2023.

ANNEX

NOU REDACTAT ARTICLES ESTATUTS I BASES PAU 09 CAN LAQUÉ, ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA VIGENT.

ESTATUTS

Article 1: Per a l'execució del polígon d'actuació urbanística núm. 9 – Can Laqués pel sistema de compensació, s'articula l'anomenada Junta de Compensació del PAU 09 - Can Laqué de la localitat de Banyoles.

La junta de compensació es regirà pel disposat amb caràcter imperatiu pels articles 119, 122, 123, 124, 127 i 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i disposicions que la despleguen, i per la instrucció que regula els aspectes orgànics i funcionals del Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores aprovada per Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 6 d'agost de 1982 i, amb caràcter supletori, per les disposicions de la Llei de Societats Anònimes."

Article 2: El domicili de l'entitat s'estableix a 17820 BANYOLES, Carrer Terme 23 Baixos. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 6: Són fins primordials de l'Entitat els següents:

- a) Redactar el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació.*
- b) Redactar, en el seu cas, i impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització complementària.*



- c) *L'execució de les obres d'urbanització.*
- d) *La cessió dels terrenys d'ús públic, una vegada urbanitzats, a l'Administració actuant.*
- e) *Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.*
- f) *Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a la mateixa.*
- g) *La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la llei.*
- h) *L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.*

Article 7: La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament del Municipi de Banyoles.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament:

- a) *Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per la formulació d'observacions i per la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors.*
- b) *Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que aprovi la Junta.*
- c) *Designació d'un representant a la Junta de Compensació.*
- d) *Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per la seva inscripció.*
- e) *Exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la Junta respecte als terrenys dels propietaris que no es vulguin incorporar quan així ho prevegin els Estatuts o les Bases d'actuació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.*
- f) *Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres.*
- g) *Resolució dels recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta.*
- h) *Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.*

Article 8: L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys inclosos en l'àmbit del PAU 09 – Can Laqué delimitada pel vigent Pla General d'Ordenació Urbana.

Article 13: Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 120.4 del TRLUC. Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2 del TRLUC.

Amb relació a les quotes d'urbanització a què es refereix l'apartat 4 de l'article 134 del TRLUC es pot acordar el pagament de les bestretes, tant a càrrec dels membres de la Junta de Compensació com a càrrec dels propietaris que no s'hagin adherit.

Article 20: L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament del Municipi de Banyoles.

Article 37: Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de Compensació Bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 134.4 del TRLUC.

El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La falta de pagament en aquest termini produirà les següents conseqüències:



- a. Un recàrrec de l'interès bàsic del Banc d'Espanya, incrementat en tres punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes.
- b. Passat aquest termini, es podrà optar entre instar de l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment o la via judicial.
- c. En cas que la falta de pagament sigui reiterada, es podrà instar de l'Ajuntament la utilització de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació.

Article 42: Contra els acords de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada en el termini d'un mes, de conformitat amb allò que determina l'art. 122.1 i ss i concordants de a Llei 39/2015 de 1 d'octubre de 2015, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

No estaran legitimats per impugnar els acords dels òrgans de la Junta de Compensació, aquells que haguessin votat a favor de l'acord, per sí mateixos o per mitjà de representant.

BASES D'ACTUACIÓ

PRIMERA: ÀMBIT TERRITORIAL I FINALITATS

Les presents Bases de compensació es refereixen a la Junta de Compensació del PAU 09 – Can Laqué de la localitat de Banyoles, la qual desenvolupa el seu àmbit d'actuació sobre els terrenys inclosos en la delimitació de l'esmentat Pla d'Ordenació Urbanística.

La finalitat d'aquestes bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta quant a la valoració de les seves aportacions a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació els efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Banyoles com a òrgan fiscalitzador i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA: LES BASES COM A NORMA DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

Sistema d'actuació: L'actuació urbanística de la unitat d'actuació s'executarà pel sistema de Reparcel·lació per compensació bàsica regulat en els 121 i ss del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En la modalitat de compensació bàsica, la Junta de Compensació ha de formular un projecte de Reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris del polígon d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística per Reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística.

En virtut de la Reparcel·lació, i un cop feta, si s'escau, l'agrupació de finques afectades, s'adjudiquen als propietaris les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius i s'adjudiquen a l'Ajuntament i a l'Administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i amb el planejament urbanístic.

La Reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi de repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

VUITENA: PAGAMENT DE LES INDEMNITZACIONS



Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions aniran a càrrec dels propietaris. Així mateix, aniran a càrrec dels propietaris les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, i pla especial, projectes d'urbanització complementaris i instruments de gestió urbanística.

També aniran a càrrec dels propietaris les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'article 120.2 del TRLUC.

Les despeses de trasllat dels ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i no resultin adjudicataris d'aprofitament urbanístic d'ús residencial superior a les superfícies màximes establertes per dita legislació i dels elements accessoris que els afectin es computen com a despeses d'urbanització i són a càrrec de la comunitat de Reparcel·lació.

TRETZENA: EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS

Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sense perjudici del que disposa l'article 120.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En la modalitat de compensació bàsica, la Junta de Compensació pot sol·licitar a l'Ajuntament competent la utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quanties endeutades a la Junta pels seus membres.

La declaració, a càrrec de l'Ajuntament, que els promotors o la Junta de Compensació han incomplert l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel planejament urbanístic comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sense perjudici que l'administració pugui acordar el canvi de sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

SETZENA: AFECCIÓ REALS DELS TERRENYS

Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a Reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades al compliment dels deures imposats pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme, inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació. L'afectació ha de constar adequadament al Registre de la Propietat.

DISSETENA: VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'establert a l'article 126.1.b del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació urbanística de què es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

DINOVENA: QUANTIA I FORMA D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS



S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper a les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de Reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Les diferències d'adjudicació han de ser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor del qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats amb càrrec de projecte de Reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3 de l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. El sòl que no estigui als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de Reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

VINT-I-UNENA: TRANSMISSIÓ A L'AJUNTAMENT DE TERRENYS I SERVEIS

L'acord d'aprovació d'un projecte de Reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni del sòl i perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el Pla d'Ordenació Urbanística.*
- b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de Reparcel·lació, i també, si s'escau, al compliment de la reserva feta a l'empara de l'article 46.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.*
- c) La subrogació amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.*
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.*
- e) L'extinció dels drets incompatibles amb el planejament o la transformació de drets i càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.*
- f) Obtenir llicència d'obres sobre els solars adjudicats prèvia la sol·licitud corresponent davant l'Ajuntament de Banyoles i d'haver aportat l'aval corresponent per garantir el pagament total de les obres d'urbanització.*