

DOCUMENT _Bases: Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 1 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 1 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Diligència.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 20/12/2024, ha acordat Aprovar definitivament aquest document.
El Secretari

Diligència.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 31/05/2024, ha acordat Aprovar Inicialment aquest document.
El Secretari

**BASES D'ACTUACIÓ
DEL POLÍGON NÚM. 1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE
CORNELLÀ. ESPLUGUES DE LLOBREGAT
(POLÍGON 1 DE LA UA C. CARME-AV. DE CORNELLÀ)**

BASE 1.- OBJECTE, FINALITATS I NORMATIVA APLICABLE

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de Compensació en desenvolupament del **Polígon núm.1 de la Unitat d'Actuació C. Carme-Av. de Cornellà d'Esplugues de Llobregat**, pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització d'aquest àmbit es regularà per tot allò que no es trobi regulat en aquestes Bases, per les estipulacions contingudes en el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i per la resta de disposicions vigents aplicables.

BASE 2.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

En defecte d'acord unànim, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del Polígon, de conformitat amb el previst en la normativa estatal sobre valoracions de la Llei del Sòl.

La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s' aixequi i s'aprovi per l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

BASE 3.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS REALS SOBRE LES FINQUES, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS QUE POGUESSIN ESTAR CONSTITUÏTS SOBRE AQUELLS.

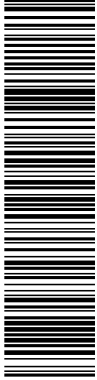
Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatari en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es durà a terme d'acord amb les disposicions establertes al Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

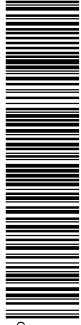
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277890_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC589E86A5FC65EFC709FE78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millorar el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B25752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /HojasL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

<https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 2 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 2 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 427760_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC689E98A5FC65C5C709E4E78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B29752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /H99L-285686 Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNI-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 4.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS, INSTAL·LACIONS QUE S'HAURAN D'ENDERROCAR

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 el import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

El projecte de reparcel·lació 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.

Les indemnitzacions que procedeixen per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o indústria. La valoració corresponent es produirà, quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa.

En el projecte de reparcel·lació es valoraran els edificis que s'hagin d'enderrocar amb independència del sòl i el seu import es satisfarà als propietaris amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

La Junta de Compensació informará als membres del import de les valoracions dels elements a extingir.

El propietari afectat podrà manifestar la seva disconformitat amb la valoració de la Junta únicament mitjançant l'aportació d'una altra valoració elaborada per tècnic competent en el termini de quinze dies des de la data en que se li posi de manifest la valoració efectuada pels tècnics de la Junta.

BASE 5.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS DE LES EMPRESES URBANITZADORES

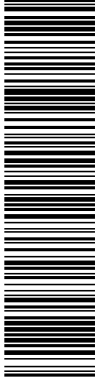
La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes o la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà segon el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector.

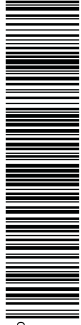
L'acord que aprovi el coeficient de participació dels promotors i empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea General, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts.

Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obres acceptades, excepte que es faci un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual s'atorgarien de manera immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

DOCUMENT _Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 3 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 3 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277890_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC689E98A5FC65C5FC709FE78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millorar el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B29752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /HojasL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNI-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 6.- PROCEDIMENT PER A CONTRACTAR L'EXECUCIO DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

L'Assemblea General podrà, amb el vot favorable dels propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de les quotes de participació del polígon d'actuació urbanística, acordar l'execució de les obres d'urbanització, essent imprescindible que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar.

L'Assemblea General, un cop presentades les corresponents ofertes, seleccionarà la que estimi més convenient justificant l'elecció, arxivant totes les ofertes i fent constar en el llibre d'actes el motiu de l'elecció. En el contracte d'execució es tindran en compte les prescripcions establertes en l'article 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com el que s'estableix en l'article 198.1 del mateix Reglament

Tots el pressupostos de la mateixa classe es faran valorar en base a les mateixes partides.

En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

- El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i dels òrgans d'administració de la Junta respecte les obres.
- Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
- Modalitat i terminis d'abonament per la Junta, de quantitats a compte de l'obra realitzada.
- Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament parcial, amb garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament.

En el cas que entre els propietaris membres de la Junta de Compensació existís una empresa l'objecte social del qual l'habilités per a l'execució d'obres d'urbanització i gaudís d'una classificació de contractista de les administracions públiques suficient, la Junta donarà trasllat a aquest propietari de la proposta presentada a la que es pretén adjudicar el contracte d'obres, a fi i efecte que aquest membre de Junta pugui adjudicar-se la contracta en les mateixes condicions que l'oferta seleccionada si així ho manifesta en el termini de quinze dies.

BASE 7.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

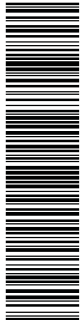
La valoració de les finques resultants s'efectuarà en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedirà quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

DOCUMENT _Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 4 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 4 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277800_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC689E96A5FC65E5C709E4E78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B25752395), SNR=RIBES MESALES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /HojasL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 8. - REGLES PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES ALS MEMBRES DE LA JUNTA EN PROPORCIÓ ALS BÉNS I DRETS APORTATS

L'adjudicació s'efectuarà de conformitat al que disposa l'article 139 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es concreta en els següents criteris que haurà de tenir en compte el Projecte de reparcel·lació:

- 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 no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.
- 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 per una indemnització en metàl·lic.
- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants, sense urbanitzar, que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
- Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedirà l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca.

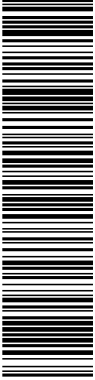
BASE 9. - CRITERIS D'ACTUACIÓ EN RELACIÓ ALS PROPIETARIS NO INCORPORATS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporar a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de las administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del polígon i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

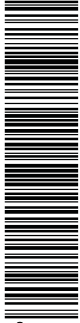
Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació i no garanteixen la seva participació s'estableix la preferència que les seves finques siguin objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, segons el que estableix art. 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC). No obstant, en aquests mateixos supòsits l'assemblea general de la Junta de Compensació podrà acordar de forma expressa i motivada que les finques siguin objecte d'expropiació forçosa.

En el cas que aquestes finques no incorporades siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització 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 el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

DOCUMENT _Bases: Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 5 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 5 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277690_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC89D9E86A5FC65CE5C709E7E78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millorar el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B29752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /HajaL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertogui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

L'expropiació forçosa de les finques de les persones propietàries que no s'hagin adherit a la Junta de Compensació i tampoc n'hagin garantit la seva participació es durà a terme per allò previst en l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, segons s'indica en la base 11.

BASE 10.- SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ QUE DONARAN LLOC A L'EXPROPIACIÓ DELS SEUS BÉNS I DRETS.

Les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament.

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de Compensació, que té la condició de beneficiària o a la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització pendents.

La responsabilitat dels membres de la Junta de Compensació es limita a les finques aportades per cada un d'ells, sense que pugui afectar la resta del seu patrimoni.

BASE 11.- EXPROPIACIÓ DE FINQUES

La Junta de Compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropia l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions com a membre de la Junta. Les expropiacions es regiran pel procediment establert a l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, per la resta de normativa aplicable i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei d'Urbanisme. En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

BASE 12.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del sector. No obstant això, la Junta podrà repercutir la seva responsabilitat en l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora.

BASE 13.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les

DOCUMENT _Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 6 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 6 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277690_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC689E96A5FC65E5C709E7E78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Miljonaire el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B25752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /HojasL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNI-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

despeses d'urbanització i demés despeses previstes en el projecte de reparcel·lació en la proporció que correspongui. La cancel·lació de l'afectació real de les finques s'instaurarà al Registre mitjançant certificació de la Junta que han estat satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

BASE 14.- FORMA I TERMINIS EN QUÈ ELS PROPIETARIS DE TERRENYS O TITULARS D'ALTRES DRETS HAN DE REALITZAR APORTACIONS A LA JUNTA, BÉ EN METÀL·LIC, BÉ EN TERRENYS.

Les aportacions econòmiques hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de l'endemà de la data d'adopció de l'acord corresponent per part de l'Assemblea General, en el cas d'haver assistit en la sessió, o a partir de l'endemà de la data de notificació personal de l'adopció de l'acord per aquells propietaris que no hi hagin assistit.

Els propietaris seran notificats per correu certificat amb acusament de recepció al domicili comunicat a la Junta amb aquesta finalitat.

Les aportacions es realitzaran mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid, dins del termini d'un mes des del requeriment de pagament.

En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, la presidència o, en el seu cas, el consell rector, podrà optar, abans de l'expropiació o el requeriment de cessió de finques resultants, per sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

En el supòsit d'aportació de terrenys, aquesta haurà de ser aprovada prèviament per la Junta. En aquest cas la valoració dels mateixos s'efectuarà d'acord amb els criteris establerts al Projecte de Reparcel·lació.

BASE 15.- REGLES PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.

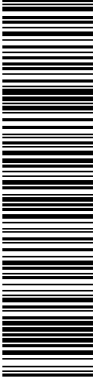
Els beneficis o pèrdues generats per l'actuació de la Junta de Compensació es distribuiran entre tots els propietaris en proporció a les seves participacions respectives.

BASE 16.- SUPÒSITS DE COMPENSACIÓ EN METÀL·LIC EN LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ.

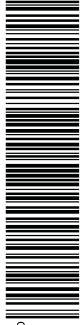
Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets 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 d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants, sense urbanitzar, que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

DOCUMENT _Bases: Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 7 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 7 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277890_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC69E96A5FC65C5FC709E7E78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B25752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43708794D, Description=Reg.25011 /HajaL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 17.- TRANSMISSIÓ A L'AJUNTAMENT O ALTRA ADMINISTRACIÓ ACTUANT DELS TERRENYS I DE LA URBANITZACIÓ.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament o altra Administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i en el projecte d'urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta.

La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir en l'acta de recepció que l'Administració actuant subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

BASE 18.- POSSIBILITAT D'EXECUCIÓ PARCIAL DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ PER FASES I MODE DE REPERCUTIR ELS COSTOS D'URBANITZACIÓ PARCIALS

Es reconeix expressament la possibilitat d'execució parcial de les obres d'urbanització per fases, d'acord amb el previst en l'article 72.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, sempre i quant la urbanització parcial sigui tècnicament possible, estigui expressament prevista en el projecte d'urbanització i el seu resultat suposi una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable i les parcel·les urbanitzades puguin tenir la condició urbanística de solar per poder exercir el dret a edificar-les d'acord amb el planejament.

Per a garantir el dret dels propietaris a impulsar i executar una urbanització parcial, el projecte d'urbanització inclourà les fases d'execució parcial que corresponguin a la voluntat dels propietaris, o bé es formulin amb posterioritat una separata o un projecte d'urbanització complementari que compregui de forma detallada les obres a realitzar com a fase.

En el cas que s'opti per l'execució parcial de la urbanització per fases, les despeses d'urbanització de cada fase seran assumides provisionalment entre els propietaris de les parcel·les que hi estiguin incloses, a través del meritament i liquidació de quotes d'urbanització específiques per a la fase corresponent. En aquest sentit, la Junta de Compensació elaborarà i aprovarà un compte de liquidació provisional específic entre els propietaris de les parcel·les incloses dins de l'àrea de la fase corresponent, d'acord amb la quota de participació que resulti dins d'aquesta fase.

No obstant l'anterior, aquelles despeses d'urbanització relatives a elements o partides que beneficiïn al conjunt de l'àmbit del polígon d'acord amb el previst en el projecte d'urbanització, seran costejades pel conjunt dels propietaris de l'àmbit.

En tot cas, els imports pagats pels propietaris inclosos en una fase d'urbanització parcial seran regularitzats en el compte de liquidació definitiu que la Junta de Compensació formularà al culminar la totalitat de les obres d'urbanització.

Un cop executades les obres d'urbanització de la corresponent fase, la Junta de Compensació oferirà la seva cessió a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat d'acord amb el procediment que preveu l'article 169.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

DOCUMENT _Bases - 1190/2024/7101 aprov def signat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 17Z6C-FH1S5-9AR07 Data d'emissió: 27 de Gener de 2025 a les 18:24:19 Pàgina 8 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 27/01/2025 11:38	ESTAT SIGNAT 27/01/2025 11:38



DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL_1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684 , Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 8 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277890_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC89D96A5FC65ECC5FC709FE78458B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millorar el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do>
MARC ANDREU RIBES (R: B29752395), SN=RIBES MESALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg.25011 /H9jL-285686 /Tomo:1328 /Folio:178 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNI-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 19.- MOMENT EN EL QUAL ES POT EDIFICAR SOBRE ELS SOLARS APORTATS O ADJUDICATS PER LA JUNTA, PELS PROPIETARIS O PER LES EMPRESES URBANITZADORES, SENS PERJUDICI DE LA SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA A L'AJUNTAMENT.

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta Compensació, l'edificació podrà iniciar-se abans de que es conculgui la urbanització de forma simultània a aquesta, sigui la urbanització de tot el polígon, sigui la urbanització d'una de les fases en els termes previstos en la Base anterior.

En qualsevol cas, es requerirà que el propietari que vulgui edificar simultàniament amb la urbanització en curs presti la garantia de pagament de la totalitat del cost de les obres pendents; així com el compromís de compliment de les condicions que l'Assemblea hagi pogut acordar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

BASE 20.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS LA SEVA ENTREGA A L'AJUNTAMENT.

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació. Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de les despeses d'urbanització entre els diferents propietaris.