

3.- BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION "UZ PR-1 (GAXÍN)"

I.- Sistema de actuación.

La urbanización del sector UZ PR-1 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, se llevará a efecto por el sistema de compensación previsto en la legislación vigente, según el cual los propietarios de los terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas, participarán en la urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras en las condiciones determinadas en el Plan.

No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas procedentes, los terrenos que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 192.4 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril.

II.- Criterios de valoración fincas aportadas.

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de suelo de las parcelas aportadas por cada uno, sin perjuicio de los coeficientes de homogeneización establecidos en el planeamiento vigente o en sus eventuales modificaciones.

III.- Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales existentes sobre las fincas.

1. Los derechos y gravámenes compatibles con el planeamiento urbanístico y con el proyecto de compensación se mantendrán en las nuevas parcelas resultantes o en la participación indivisa que se adjudique al propietario.

2. Los derechos y gravámenes que el proyecto de compensación declare expresamente incompatibles con el planeamiento, serán valorados con independencia del suelo y de acuerdo con los criterios que establece el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación comportará su extinción.

IV.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones, e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán de acuerdo con los criterios que establece el artículo

22.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

V.- Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.

De incorporarse a la Junta empresa o empresas urbanizadoras, sus aportaciones se valorarán en la misma cantidad que represente el precio pactado con la Junta para las obras de urbanización que realicen. La determinación de la cuota que se asignará en contraprestación a la empresa urbanizadora, se efectuará en los términos dispuestos en el artículo 7 de los Estatutos de la Junta de Compensación, y atendiendo a la valoración del suelo estimada de conformidad con lo establecido en la Base X.

VI.- Supuestos de incumplimiento de obligaciones, que darán lugar a expropiación de bienes y derechos.

El incumplimiento que dará lugar a la expropiación será la reiteración en falta de pago de las cuotas o derramas que se establezcan para todos los miembros de la Junta; hay reiteración cuando el moroso deje de pagar dos cuotas consecutivas o alternas, o, cuando deje de pagar una sola cuota si para el pago de alguna de las anteriores ha sido necesario acudir al procedimiento de apremio o a la reclamación judicial. También será causa de expropiación, aunque no haya reincidencia, el impago de una sola cuota cuando ello cause graves perjuicios a la Junta por la importancia de su cuantía.

No podrá iniciarse el procedimiento de expropiación antes de transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por el Presidente.

VII.- Reglas para valorar los inmuebles que se construyan, y criterios para la fijación del precio de venta de inmuebles a terceras personas.

El órgano competente de la Junta de Compensación aprobará los precios de venta o alquiler de los inmuebles propiedad de la Junta, atendiendo al valor de mercado en la zona.

VIII.- Forma y plazos para llevar a efecto las aportaciones a la Junta de Compensación.

Las aportaciones se realizarán en la forma establecida en los artículos 13 y concordantes de los estatutos.

En el caso, previsto en el artículo 13.2 de los Estatutos, de que algún miembro de la Junta pretenda dar terrenos en pago total o parcial de la derrama que le corresponda, y el Consejo Rector lo acepte, la valoración de los terrenos entregados se efectuará conforme al valor de mercado que apruebe el

Consejo Rector, minorado en un 15%, en concepto de tasa de riesgo que compense el anticipo por la Junta de los gastos de urbanización que dejará de abonar el propietario así como la imprevisibilidad de las variaciones futuras en el precio y en la probabilidad de enajenación de los terrenos recibidos por la Junta.

IX.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Dada la naturaleza de la Junta de Compensación no se prevé la existencia ni de beneficios ni de pérdidas, sino que tan sólo se efectuarán derramas para cubrir los gastos de urbanización y de administración. En caso de existir beneficios o pérdidas, se distribuirán entre los socios proporcionalmente a las cuotas de que sean titulares en la fecha en que se acuerde la distribución.

X.- Criterios de valoración de las fincas resultantes.

La valoración de las fincas resultantes se efectuará con arreglo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

XI.- Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes.

Las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

a) Las adjudicaciones se realizarán por fincas completas, tratando de evitar los proindivisos. Los propietarios que no aporten superficie suficiente para recibir como finca de reemplazo al menos una parcela entera destinada a vivienda colectiva, verán materializados sus derechos en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar. Igualmente, se adjudicarán en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar los derechos que, en caso de adjudicarse en otras tipologías, implicarían la atribución de una cuota indivisa inferior al 15% de una parcela calificada para uso de vivienda colectiva o uso comercial.

Si, a pesar de la aplicación de dicho criterio, no fuera posible evitar la adjudicación de cuotas indivisas de parcelas destinadas a vivienda colectiva o unifamiliar, cuando las citadas cuotas no alcancen el quince por ciento de la parcela mínima edificable la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

Si, tras la atribución de las parcelas destinadas al uso de vivienda unifamiliar conforme a los criterios procedentes, existiesen parcelas sobrantes calificadas para dicho uso, se distribuirán entre los miembros de la Junta proporcionalmente a su cuota.

b) En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados.

c) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

d) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) anterior.

e) Respecto de los bienes de dominio y uso público existentes en el sector y sus sistemas generales, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.5 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

XII.- Criterios para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

Se efectuará mediante aplicación de los criterios contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

XIII.- Exacción de las cuotas de conservación.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se formalizará su cesión al Ayuntamiento, disolviéndose acto seguido la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios, y se exaccionarán en la forma prevista en el artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

XIV.- Reglas para la transformación de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización.

El acuerdo de transformación se adoptará por la Asamblea General de la Junta de Compensación, requiriendo el voto favorable de más del 50% de las cuotas de participación, y la posterior aprobación definitiva del Ayuntamiento de Avilés. Una vez aprobada, el acuerdo de transformación deberá documentarse en escritura pública, e inscribirse en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.