BASES D'ACTUACIÓ JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT U.A.CII-4 REPARCEL·LACIÓ I D'URBANITZACIÓ DES CAMÍ LLADÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DES CAMÍ LLADÓ DE SES SALINES

I.Disposicions generals

Base 1ª.- Objecte

L'actuació urbanística de la zona que abasta la unitat d'actuació/U.A.CII-4 delimitada pel plànol que s'uneix s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat en la Llei 12/2017 DE 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant L.U.I.B. en el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana (d'ara endavant TRLSRU) aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRU), en el Reglament General de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'Ordenació i Us del Sòl, per a l'Illa de Mallorca (d'ara endavant RGLSM), en tot allò que sigui compatible amb la Llei abans esmentada 12/2017, de conformitat amb el que estableix la Disposició final segona de dita Llei i altra normativa aplicable.

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

Base 2ª.- Subjectes interessats

1.- Una vegada aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, conforme a la citada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Ajuntament la constitució d'aquesta Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els quals s'incorporin de forma reglamentària a la Junta conforme als articles 83 i 84 de la L.U.I.B. i el articles 245 i 246 del RGLSM -si no ho haguessin fet anteriorment-, i, si escau, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'actuació en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General conforme als Estatuts de la Junta de Compensació.

3.- Un representant de l'Ajuntament designat per aquest formarà part de l'òrgan rector de la Junta.

Base 3ª.- Actuacions que comprèn.

L'actuació per compensació comprendrà:

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

1. L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació, o com alternativa a l'expropiació, l'abonament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins de la mateixa unitat d'actuació (art. 207.3 RGLSM).

2. Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció. que hagin d'executar a la seva costa els propietaris conforme al planejament aprovat, d'acord als articles de 244 a 252 del RGLSM, entre els propietaris i altres partícips en proporció a les seves participacions respectives.

3. Lliurar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge que legalment procedeixi de l'aprofitament urbanístic del sector; tret que càpiga substituir-se aquest lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure (art. 81.1,A) L.U.I.B.).

4. Pagar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable.

5. Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures que hagin de formar part del domini públic com suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

6. Garantir el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dintre de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com la tornada quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.

7. Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que han de ser

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

8. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures de l'apartat anterior.

9. Tot això sense perjudici de les restants actuacions que es derivin de l'ordenació urbanística.

10. La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada -exclosos els quals hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament- es farà, conforme a l'article 80 de la L.U.I.B. i en els art. 220 i següents del RGLSM, entre els propietaris i altres partícips i en proporció a les seves participacions respectives.

Base 4ª.- Formació de finques i parcel·les.

1. La divisió o segregació d'una finca per a donar lloc a dos o més diferents només és possible si cadascuna de les resultants reuneix les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta regla és també aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

d'utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, així com a la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci incorpori dita dreta d'utilització exclusiva.

2. La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal es regirà pel disposat en l'apartat 3 de l'art. 17 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
3. Els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de les finca d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, (el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les incloses en ella,) i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys que es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'art. 18 del TRLSRU.

II. Criteris de valoració de finques, drets i altres elements afectats per l'actuació urbanística projectada (art. 80 de la L.U.I.B.i art. 221 RGLSM).

Base 5ª. Criteris per a valorar les finques aportades, excepte acord distint entre tots els subjectes afectats.

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

1.-Els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície de les seves respectives finques situades dintre de la delimitació de l'àmbit d'actuació.

a) A cadascuna de les finques se'ls assignarà un percentatge en relació a la superfície total de la zona d'actuació, el percentatge de la qual constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants.

b) Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca, que consten en Eel Pla Especial "Es Camí Lladó" de Ses salines (U.A. CII-4), excepte prova en contrari. En aquest últim cas s'aportarà pla en el qual es constatin les diferències, respecte a les dades que obren en el PERI abans citat.

2.- En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptats les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la cosina de risc.

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 215 a 224 del RGLSM.

El projecte de reparcel·lació haurà de contenir les finques aportades, les seves valoracions, distribució de despeses, adjudicació dels solars resultants i altres especificacions regulades en els preceptes abans ressenyats.

Base 6ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts en raó d'elles, i que hagin d'extingir-se amb el projecte de reparcel·lació; criteris que regiran excepte acord distint entre tots els subjectes afectats.

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència del qual no sigui possible i hagin d'extingir-se amb l'acord de reparcel·lació, es valoraran amb independència del valor del sòl, conformement a la Llei d'Expropiació Forçosa i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, civil o fiscal o altres que resultin d'aplicació; satisfent-se el seu import als propietaris o titulars interessats, a càrrec del projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

En cap cas podran considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara plenament realitzats.

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 215 a 224 del RGLSM.

Base 7ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se; excepte acord distint entre tots els subjectes afectats.

1. Les edificacions, construccions i instal·lacions, sembrats i plantacions, que hagin de derruir-se o demolir-se es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tinguts en compte en aquesta valoració pel seu caràcter de millores permanents; i el seu import se satisfarà als propietaris o titulars interessats, a càrrec del

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

2. Aquestes edificacions, construccions i instal·lacions, quan hagin de valorar-se amb independència del sòl, es taxaran pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al que hagi d'entendre's referida la valoració.

3. Quant a les citades plantacions i sembrats, es taxaran conformement als criteris de les Lleis d'Expropiació Forçosa.

4. En cap cas podran considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara plenament realitzats.

5. S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimant que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el disposat en la legislació urbanística.
6. La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seva antiguitat i el seu estat

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

de conservació. Si han quedat culpables en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei delo sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 215 a 224 del RGLSM.

Base 8ª.- Criteris per a valorar les aportacions d'empreses urbanizadoras; excepte acord distint entre tots els subjectes afectats.

1.- La valoració de l'aportació d'empreses urbanizadores es determinarà respectant totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 215 a 224 del RGLSM, tenint en compte el cost de les obres a

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

executar, convenint-se amb la Junta en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General. Per a l'adjudicació dels terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, per mitjà del com es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, mitjançant qualsevol de les fórmules prevista en l'article 11.2 dels Estatuts.

2.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, llevat de els disconformes amb aquesta participació i que actuaren en la forma assenyalada en l'apartat 3 de l'article 11 dels Estatuts.

Base 9ª.- Criteris de valoració en les expropiacions per falta d'adhesió a la Junta de Compensació :

S'hauran d'atenir al que es disposa el R.D.L. 7/2015, d 30/10, T.R. Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, la Llei 12/2017 de 29 de desembre, (L.U.I.B.), su Reglamento per a l'Illa de Mallorca, i demés normes complementàries.

S'estableixen, subjectes al que es disposa anteriorment, els següents:

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

1. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions, acudint a les regles de valoracions del sòl rural, es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tinguts en compte en aquesta valoració pel seu caràcter de millores permanents.

2. S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimant que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el disposat en la legislació urbanística.

3. La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat culpables en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, a l'efecte de la seva constitució, modificació o extinció, s'efectuarà conformement a les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

just dels mateixos; i subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació.

5.- Els terrenys es taxaran mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la qual sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment al que hagi d'entendre's referida la valoració.
La renda potencial es calcularà atenent al rendiment de l'ús, gaudi o explotació que siguin susceptibles els terrenys conforme a la legislació que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Inclourà, si escau, com ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada. El valor del sòl rural així obtingut es corregirà en funció dels següents criteris i coeficients de localització, etc……podrà ser corregit a l'alça fins a un màxim del doble en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació del qual i ponderació haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració.

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

6. Les edificacions, construccions i instal·lacions es taxaran pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al que hagi d'entendre's referida la valoració.

7. Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, es taxaran conformement als criteris de les Lleis d'Expropiació Forçosa i d'Arrendaments Rústics.

Base 10ª.- Procediment per a contractar l'actuació de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació.

1.- L'actuació de les obres d'urbanització es portarà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, triat per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el pla i en el projecte d'urbanització que, si escau, s'aprovi en desenvolupament del citat pla (art. 271.1,e) RGLSM).

2.- Ara bé, si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aporti, total o parcialment, els fons necessaris per a urbanitzar el sòl, l'actuació de l'obra es realitzarà directament per aquesta empresa,

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

3.- En qualsevol cas, per a l'actuació d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 248 del RGLSM.

Bases 11ª.- Pagament de la urbanització i edificació de l'àmbit d'actuació.

1.- Els costos inherents al procés de gestió urbanística seran satisfets pels associats de la Junta de Compensació en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- S'estimaran com costos d'urbanització els que estableix l'article 198 del RGLSM, i en general, les despeses de tota índole que origini l'adequada actuació de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, si escau, per a realitzar aquestes obres.

3.- L'import dels preu justos i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

4.-La Junta, amb independència de les comeses pròpies de la mateixa, conforme a la Llei i als Estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, l'edificació per ella de la unitat d'actuació o SUP, en l'acord de la qual es fixaran les condicions per a valorar els immobles que es

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

construeixin si escau, els criteris per a fixar el preu de venda a terceres persones, i altres extrems que consideri necessaris.

2.- No podrà portar-se a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment que la Junta de Compensació -en el cas que procedeixi conforme al previngut en el paràgraf anterior-, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent.

IV. Distribució de beneficis i càrregues

Base 12ª.- Transmissió de terrens afectats i d'obres d'urbanització.

1.- La transmissió a l'Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del projecte de compensació. No obstant això, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2.- Una vegada que la Junta de compensació rebi de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'actuació de les quals estigués prevista en el pla

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, contats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per a respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'Ajuntament serà d'un any a partir de la data de cessió d'obres.

3.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret a l'Ajuntament de les finques resultants que li corresponguin.

Base 13ª.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

1.- La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la quota.

2.- La Junta podrà modificar d'ofici o a instància de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials.

3.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació, en el moment de la seva integració en aquesta, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis, assignant-los la quota

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

Base 14ª. Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants; i supòsits de compensació a metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

1.- El valor del sòl de les finques edificables resultants es determinarà segons els criteris de valoració establerts en el Títol V del TRLSRU, en el capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1942/2011, de 19 de novembre, en l'article 80 de la L.U.I.B. i article 226 del RGLSM.

S'hauran de tenir en compte les següents prescripcions, respectant el preceptes abans ressenyats, i recollits en el projecte de reparcel·lació.

A) Es consideraran com ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística.

S'establiran els coeficients de ponderació per ús, situació, categoria i tot aquell que facin mes justa la valoració per tots el propietaris.

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

Tots ells es recolliran en el projecte de reparcel·lació.

2.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per la Junta, es formarà i aprovarà per aquesta -conforme als arts. 80 i següents de la Llei 12/2017, abans esmentada, l'art. 226 i concordants del RGLSM i art. 7 RD 1093/97, de 4 de Juny, que va aprovar les normes complementàries d'inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de caràcter urbanístic- el corresponent projecte de reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se per aquesta amb els requisits de l'art. 213 del RGLSM, i de conformitat amb el TRLSRU, i aprovar-se per l'Ajuntament.

3.- En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte com criteri per a efectuar l'adjudicació de les finques resultants, l'establert en l'article 80 de la Llei 12/2017 i en l'art. 214 i següents del RGLSM.

4.- En cas d'incorporació a la Junta d'empresa urbanitzadora, per a l'adjudicació a la mateixa de terrenys en contrapartida a la seva aportació s'estarà al corresponent conveni acordat per

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

l'Assemblea General, conforme al previngut en els Estatuts.

Bases 15ª.- Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat en els articles del 80 al 82 de la Llei 12/2017 i en els articles 233 i següents del RGLSM, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 4 de l'article 23.7 del Text Refós de la Llei del Sòl i de la Rehabilitació Urbana aprovat per RDC 7/2015 de 30 d'octubre (TRLSRV), així mateix d'acord amb l'article 45.B.7 del Text Refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes Jurídics documentats, aprovat per reial decret Legislatiu 1/93, de 24 de setembre.

Base 16ª.- Règim econòmic.

1.- Per al pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats haurien d'ingressar

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

en la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dintre del termini màxim d'un mes des que s'efectués el requeriment per la Junta de Delegats a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès legal dels diners en el moment de venciment del període de pagament voluntari sense perjudici de les altres conseqüències previstes en l'apartat 4 d'aquesta Base.

2.- No obstant això, la Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per a satisfer les despeses previsibles per al semestre.

3.- El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb els propietaris interessats que s'aprovi en l'Assemblea General, cedint aquells gratuïtament o lliure de càrregues terrens edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-los.

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar a l'Ajuntament la via de constrenyiment per a exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes, sense perjudici de poder optar per sol·licitar de

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	**f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001**	**Data document: 19/07/2022**
Url de validació	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadades	**Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original**	

l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós, tal com es regula en l'article 251 del RGLSM, en benefici de la Junta. A aquest efecte, serà suficient certificació lliurada pel secretari de la Junta, amb el vistiplau del seu President, en la qual consti l'acord d'instar la via de constrenyiment, noms i cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat deguda, concepte per la qual s'ha reportat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada. L'Ajuntament requerirà a l'interessat concedint-li un termini de deu dies perquè manifesti el que estimin convenient al seu dret o ingressi la quantitat en la Caixa de la requirent a la disposició de la Junta de Compensació, i transcorregut aquest termini resoldrà el procedent sobre la prossecució del procediment de constrenyiment.

5.- També podrà la Junta instar l'expropiació com beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sòl en els termes assenyalats en l'article 251 del RGLSM.

En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

d'urbanització, que quedaran a benefici de la Junta.

Base 17ª.- Conservació de la urbanització.

1.- En tant no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització correrà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa.

2.- En els compromisos entre la Junta i els propietaris de les finques resultants i els adquirents d'aquestes en el futur, haurà d'expressar-se el compromís relatiu a la conservació de les obres i serveis d'urbanització que, conforme al planejament urbanístic, hagin d'assumir en lloc d'aquells els futurs propietaris. Per a això, la Junta o propietaris venedors haurien de fer constar expressament aquests compromisos en els contractes d'alienació dels solars o edificis, amb expressa acceptació de tals compromisos pels adquirents i degudament formalitzats en la corresponent escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, una còpia de la qual haurà de ser presentada davant l'Ajuntament perquè les relacions i acords amb tercers assorteixin efectes davant aquesta Administració i

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Codi Segur de Validació	f0a8971df0784aa6b157a0f8a0bd1f2e001	Data document: 19/07/2022
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

es produeixi la subrogació dels futurs propietaris a aquest efecte.

3.- Aquesta obligació es mantindrà, com a màxim, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%, corresponent després la conservació al municipi, moment en el qual es retornaran les garanties constituïdes.

Aprovat definitivament per Decret de Batlia núm. 2022/688

Signatura 1 de 1		
Jaime Perelló Marcé	19/07/2022	Secretari-Interventor