

PREGUNTES FREQUENTS SECTOR III a 1/3/2023

Quines son les activitats que portarà a terme l'Ajuntament ?

En la modalitat de Cooperació del sistema d'actuació urbanística, els propietaris ostenten la titularitat de les finques, i ocupen una posició passiva de mer pagament de les obres d'urbanització.

La redistribució de les finques i l'execució de les obres d'urbanització correspondrà a l'Ajuntament, i en concret :

- Redacció del projecte executiu de reparcel·lació
- Redacció del projecte executiu d'urbanització
- Direcció de les obres relatives als projectes redactats
- Coordinació de seguretat i salut de les obres relatives als projectes redactats
- Encarregar i Executar les Obres
- Gestionar el cobrament de quotes

Totes aquestes activitats es duran a terme mitjançant la seva licitació pública segons reguli la LCSP (*Llei de Contractació del Sector públic*)

Que es el Projecte de Reparcel·lació ?

Consisteix en totes les tasques relacionades amb regularitzar la configuració de les finques , grandària, topografia, estructura propietats, fins a la seva inscripció al registre de la propietat, de conformitat amb la normativa d'aplicació.

Per què els propietaris de parcel·les hem d'assumir la totalitat del cost de les obres i serveis urbanístics que falta completar o que estan en mal estat?

Perquè les obres d'urbanització del àmbit de la urbanització Sector 3 no han sigut mai completades totalment i, per tant, tampoc van ser mai recepcionades definitivament per l'Ajuntament, pel que van quedar elements pendents que mai es van completar i que són objecte de l'actual projecte per completar les obres d'urbanització.

La legislació urbanística, tant l'actual com l'anterior, sempre ha requerit que els propietaris del sòl urbà no consolidat, com és el cas de la urbanització Sector 3, han d'assumir al seu càrrec la totalitat dels costos de primera implantació dels elements d'urbanització bàsics de conformitat amb l'article 44 del TR Llei urbanisme de Catalunya DL 1/2010 de 3 d'agost.

Quant costaran les Obres ?

Fins que no hi estiguin redactats els Projectes d'urbanització no tindrem un pressupost definitiu. De moment s'està treballant amb els imports dels Pre-Projectes orientatius encarregats i presentats l'any 2020.

En tot cas a l'hora de redactar els projectes es consideraran les actuacions que calgui fer segons les necessitats globals del sector, com del compliment de la normativa legal de les mateixes, afí i efecte que es puguin recepcionar per l'Administració.

El cost final de les obres d'urbanització i les quotes poden veure's incrementats durant l'execució de les obres?

Una vegada escollit i aprovat el projecte a executar i passat el termini d'exposició pública es procedirà a la seva licitació. En cap cas el preu que ofereixin les empreses que optin a executar-les podrà ser superior al preu de licitació. Habitualment es produeixen baixes de certa importància. El preu que es repercutirà a les quotes urbanístiques, respecte de les obres d'urbanització, serà relatiu al preu final del contracte adjudicat.

Durant l'execució de l'obra es pot produir un increment màxim de fins al 10% sobre el preu de contracte com a conseqüència d'errors d'amidament i fins a un 3% respecte de preus contradictoris (no previstos al contracte inicial).

En quantes quotes es distribuïria el saldo del compte de liquidació provisional?

Habitualment es gira una quota "zero" i durant l'execució de les obres es giren diverses quotes en base a certificacions d'obra parcials.

Puc fraccionar el pagament de les quotes ?

La gestió de cobrament es delega a l'Oficina de Gestió Tributària de la Diputació de Lleida. Els afectats podran demanar directament a las OGRTL ajornar o fraccionar el pagament de cada quota, en les condicions vigents en el moment.

Els fraccionaments sempre generen interessos de demora, no són gratuïts. Actualment és el 4,0625% de conformitat amb el que estableixen els Pressupostos Generals de l'Estat pel 2023.

Em puc acollir a algun tipus de crèdit a llarg termini?

L'Ajuntament ja està consultant amb diverses entitats bancàries la possibilitat que els propietaris del sector es puguin acollir a crèdits a llarg termini. Informarem a mesura que tinguem més informació.

Que passa si hi ha impagaments de les quotes per part d'algun propietari ?

l'OAGRTL serà la delegada per a la Recaptació de les quotes, tant en període voluntari com en executiu. Per tant aplicarà la legislació vigent en cas d'impagament.

Els impagats no es repercuteixen al resta de propietaris.

Es demanaran subvencions a la Generalitat o administracions supramunicipals?

Tot i que es un projecte privat que en principi no gaudiria de subvencions, ara per ara no hi previstes subvencions específiques. La voluntat de l'Ajuntament, és poder acollir-se a subvencions de la Generalitat en el moment que els pressupostos de la Generalitat prevegin una partida per aquesta finalitat. Es podria sol·licitar en qualsevol moment de l'execució de l'obra, ja fos a l'inici o bé durant la seva execució. La subvenció obtinguda, cas de ser-ho a fons perdut, minoraria la quantitat a pagar per cada propietari.

Quan s'aixecarà la suspensió de llicències d'obra?

Amb caràcter general, i de conformitat amb l'article 125 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, s'aixecarà la suspensió de llicències un cop l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferm en via administrativa.

Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció de la legalitat urbanística, pel que fa l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació, caldrà el compliment dels següents requisits:

Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.

Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació.

Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

Tanmateix, respecte de les obres de nova edificació, també caldrà disposar de la garantia exigida a l'article 40 del Reglament de Protecció de la legalitat urbanística, consistent en el 100% de l'import de la quota urbanística; i la condició exigida a l'article 41 de l'esmentat Reglament que, pel que fa a la primera ocupació de l'edificació, estarà condicionada a la recepció de les obres d'urbanització.

Quin Criteri s'ha adoptat en la divisió en 2 Polígons ?

Les grans dimensions del polígon PC2 de 37,3 Ha, amb una superfície de vials de 47.980,68 m², fa aconsellable el fraccionament del polígon en àmbits més petits per facilitar-ne la gestió.

És per això que s'ha dividit en dos polígons. La delimitació proposada permet assolir l'equilibri entre polígons i facilitar la gestió de cada un d'ells per la seva superfície, i càrregues econòmiques similars.

Per quina raó es comença per el Projecte del Polígon 1 ?

Es justifica per raons tècniques ja que es la part alta del Sector i s'aconsella per les obres de clavegueram i vials que s'han de fer.

Quan començarien i acabarien les obres ?

Si tots el terminis es desenvolupen amb normalitat les obres del Polígon 1 es podrien iniciar el segon semestre de 2023 i les del Polígon 2 cap segon semestre del 2024.

D'altra banda, fins que els Projectes de urbanització no estiguin executats, no podem estimar a la data de finalització de les obres.