



Document	Expedient	Data	Segell
2197/2018	3811/2017	11-01-2018	

Àrea
Unitat Administrativa de l'Àrea de Serveis Territorials

Codi de verificació



1D221K070R4Z3D1Z0IJC

AJUNTAMENT DE CALDES DE MONTBUI

ANUNCI

de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, sobre l'aprovació inicial dels Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana del polígon d'actuació 11-27, Teneria Riba – Sandvik de Caldes de Montbui. Expedient 3811/2017.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, en sessió de data 1 de desembre de 2017, va aprovar els acords següents:

«Primer. Aprovar inicialment els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana del polígon d'actuació 11-27, Teneria Riba – Sandvik de Caldes de Montbui amb la següent condició: L'executivitat d'aquest acord queda supeditada a l'aprovació definitiva de la figura de planejament que li dona suport: Pla de Millora urbana (PEMU) del Polígon d'Actuació PA-11/27 (Riba-sandvik) de Caldes de Montbui.

Segon. Sotmetre aquest acord a un tràmit d'informació pública d'un mes, comptador des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci al Butlletí Oficial de la Província, al tauler electrònic municipal i en un diari de premsa periòdica de gran divulgació, a fi que qualsevol persona que ho desitgi pugui examinar la proposta de Bases i Estatuts i formular, dins el termini esmentat, les al·legacions o suggeriments que consideri oportuns.

Tercer. Concedir audiència a les persones propietàries de les finques afectades, pel termini d'un mes, als efectes que manifestin la seva decisió d'incorporar-se a la Junta de compensació, així com la possibilitat de comprometre la seva participació en l'execució en els termes establerts a l'article 136.1 RLU, mitjançant la constitució de fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes del sector públic per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la seva finca, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector.

Quart. Informar a les persones propietàries que, d'acord amb l'article 136.4 RLU i la base cinquena de les Bases d'Actuació, la manca d'incorporació a la Junta de compensació i la no manifestació del compromís de participar en l'execució, comporta que les seves finques poden ser expropiades, o bé poden ser objecte de reparcel·lació. En aquest darrer cas, el projecte de reparcel·lació pot preveure l'adjudicació a la Junta de finques resultants fins a cobrir la quantia de les despeses d'urbanització imputables.



Cinquè. Aquest és un acte de tràmit, no definitiu en via administrativa i no susceptible de recurs; sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa l'article 40.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.»

Durant el termini indicat, l'expedient es podrà consultar a l'Àrea de Desenvolupament Territorial de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, tots els dies laborables de dilluns a divendres, de 9 a 14 hores, i a través del web municipal www.caldesdemontbui.cat, per tal que es puguin formular les al·legacions, observacions, suggeriments i/o reclamacions que s'estimin pertinents.

A continuació es transcriuen íntegrament els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana del polígon d'actuació 11-27, Teneria Riba – Sandvik de Caldes de Montbui:

«ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ Nº 11-27 TENERIA RIBA-SANDVIK DE CALDES DE MONTBUI

CAPÍTOL I. DENOMINACIÓ I ÀMBIT, NATURESA, DOMICILI, OBJECTE I FINALITAT, I CARACTERÍSTIQUES

Article 1.- Denominació.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació nº 11-27 Teneria Riba-Sandvik de Caldes de Montbui.

Article 2.- Naturalesa.

2.1.- La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

No obstant, des del moment en que es constitueix la Junta mitjançant Escripura Pública, i aprovada per l'Ajuntament, i fins la seva inscripció al Registre, la Junta podrà actuar en gestió mitjançant els seus propis òrgans amb la mateixa activitat i facultats que haurà de tenir posteriorment dins dels límits imposats per l'ordenament jurídic.

2.2.- La Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar bens mobles i immobles, fer contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts a les lleis i exercitar les accions prevengudes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques aportades pels seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts.

Es constitueix la present Junta de Compensació de conformitat amb el que disposa l'article 123 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de



la Llei d'Urbanisme, que es regirà pels presents Estatuts i, en allò que no estigui previst, pel que disposi la vigent Legislació Urbanística.

Article 3.- Domicili

3.1.- S'estableix el domicili, a Barcelona, carrer Comte d'Urgell, núm. 230 baixos.

3.2.- Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant compte a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4.- Objecte i finalitats

La Junta tindrà per objecte l'execució de la urbanització i l'actuació pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica sobre els terrenys de l'àmbit definit en el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació nº 11-27 Teneria Riba-Sandvik de Caldes de Montbui. I amb aquesta finalitat portarà a terme totes les operacions necessàries per a la distribució entre els associats afectats per l'àmbit d'actuació, dels beneficis i càrregues fixats pel planejament, configurar les noves parcel·les, adjudicar-les i urbanitzar el Polígon i amb aquesta finalitat es podrà encarregar la redacció de qualsevol figures de planejament si fossin necessàries, dels instruments de gestió, el projecte d'urbanització, executar les obres, contractar-les, constituir les entitats mercantils per a la mencionada finalitat i quantes activitats siguin necessàries a tots els efectes com a entitat urbanística col·laboradora per a la defensa dels interessos comuns de la societat y dels seus associats, i els altres objectius previstos a la Llei de Sòl, inclosa l'edificació dels solars resultants, si s'acordés per l'Assemblea General.

Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat, els següents:

- A) Redactar i impulsar la tramitació del projecte de reparcel·lació del Polígon.
- B) Redactar el projecte d'urbanització.
- C) Redactar, si sorgeix, i impulsar la tramitació de qualsevol figura de planejament urbanístic que sigui necessària per a la bona gestió i execució del Polígon d'Actuació, inclosa la redacció de Plans Especials si fossin necessaris, etc.
- D) L'execució de les obres d'urbanització prèvia redacció i aprovació del Projecte d'Urbanització.
- E) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- F) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament de Caldes de Montbui.
- G) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- H) Sol·licitar de l'òrgan actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a la mateixa com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les Bases d' Actuació.
- I) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- J) Incorporació dels terrenys a la Junta, que no suposi la transmissió de la propietat sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, restant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- K) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant de qualsevol autoritat u organisme públic, tribunals i particulars.



- L) La sol·licitud i gestió, si és necessari, dels beneficis fiscals previstos en la Legislació.
- M) Adjudicar les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació entre els membres de la Junta.
- N) Nomenar, si es considera necessari a un Administrador-Gerent fixant i aprovant la seva retribució.
- O) L'exercici de quants drets i activitats corresponguin, en base a la legislació vigent.

Article 5.- Projecte de Reparcel·lació.-

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases, es redactarà, en el seu dia, el Projecte de Reparcel·lació, en el que es reflectiran les finques aportades i les resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat el Projecte per l'Ajuntament, servirà de títol per a l'adjudicació de les finques de reemplaçament.

Article 6. Administració actuant.

6.1.- L'òrgan urbanístic sota la tutela del qual actua es l'Ajuntament de Caldes de Montbui.

6.2.- En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

- A) Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- B) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- C) Designació de representant en 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 a la seva inscripció.
- E) Exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la Junta respecte als terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases prevegin l'expropiació en cas d'incompliment.
- F) Utilització de la via de constreyniment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- G) Resolució dels recursos d'alçada interposats contra acords de la Junta.
- H) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística i local.

Article 7. Duració.

La Junta de Compensació estarà habilitada per a començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i tindrà una duració indefinida fins el compliment del seu objectiu i finalitats, excepte que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 31 d'aquests Estatuts.

CAPITOL II .- COMPOSICIÓ, DRETS I OBLIGACIONS.

Article 8. Associats.

8.1.- La Junta quedarà integrada.



a) Pels propietaris de les finques compreses en el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació nº 11-27 Teneria Riba-Sandvik de Caldes de Montbui, que accepten el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i la seva incorporació a la Junta, i que representin més del 50% de la superfície del Polígon.

b) La resta de propietaris de finques incloses en el Polígon que sol·licitin l'adhesió a la Junta i acceptin els presents Estatuts i les Bases d'Actuació, mitjançant escrit o compareixença en la que consti expressament l'acceptació, així com la presentació de la documentació que s'anomena en l' apartat següent.

8.2.- En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i direcció dels titulars dels drets.

Per a l'efectivitat de les incorporacions cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície dels terrenys.

8.3.- Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran, una vegada incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de Compensació en relació amb la superfície de la totalitat del Polígon.

8.4.- Així mateix formarà part de la Junta un representant de l'Ajuntament designat per la Corporació Local.

8.5.- Els cotitulars d'una finca hauran de designar a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com membres de la Junta, responent solidàriament enfront a ella de quantes obligacions es derivin de la seva condició. Si no ho fessin, el nomenarà l'òrgan actuant.

8.6.- Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de les mencionades finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que senyala la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

8.7.- En el cas de que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona tenint qualsevol altre dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici de que el titular del dret real pugui percebre el rendiment econòmic corresponent.



En el supòsit de que els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omisió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

El valor dels demés bens i drets afectats per l'execució del Polígon, que no puguin subsistir al portar-se a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma senyalada en les Bases.

8.8.- La constitució de la Junta de Compensació es realitzarà mitjançant escriptura pública, en la que haurà de constar conforme a l'art. 190.3 del Reglament d'Urbanisme:

- a) Relació dels propietaris i, en el seu cas, Empreses Urbanitzadores.
- b) Relació de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada.
- c) Persones que es designen per a ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de Constitució.

Els interessats que no atorguin l'escriptura, podran incorporar-se en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte es senyali.

La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si procedeix, acord aprovatori que juntament amb la còpia autoritzada de l'escriptura la remetrà a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, per la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

8.9.- Respecte als propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta, i d'acord amb els articles 130.4 Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la Junta de Compensació podrà sol·licitar a l'Administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156 de la pròpia Llei, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

Article 9. Empreses urbanitzadores.

9.1.- Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els medis necessaris per a l'urbanització.

9.2.- La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat; per això serà necessària la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot favorable



del 50 per 100 de les quotes de la Junta. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona.

9.3.- Per la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores serà necessari, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

9.4.- Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no estaran afectats per la incorporació als efectes de les adjudicacions.

9.5.- Per a la valoració de les aportacions de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà al que es senyala en les Bases d'Actuació.

Article 10. Drets

10.1.- Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- A) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General, assistint per si mateix o mitjançant mandatari fefaentment apoderat, excepte que la representació s'atorgui per escrit exclusivament per a una reunió específica, en les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot que serà ponderat amb les respectives quotes de participació.
- B) Elegir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per l'exercici dels càrrecs.
- C) Presentar propostes i suggeriments.
- D) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes, condicions i limitacions que senyala l'Article 12 i concordants dels presents Estatuts.
- E) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- F) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.
- G) Participar en els resultats de la gestió, d'acord amb les Bases d'Actuació i amb solidaritat de beneficis i càrregues.

10.2.- Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta hauran d'adaptar-se al que assenyalen els Estatuts i acords de l'Entitat.

Article 11. Obligacions.

11.1.- Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.

11.2.- Els associats vindran especialment obligats a:

- A) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i



gravàmens, dels titulars d'arrendaments, si existissin sobre la finca i, si ho coneix, l'existència d'ocupants sense títol.

B) Designar un domicili i/o adreça electrònica i els seus canvis a efectes de notificacions, per a constància en la Secretaria de la Junta.

C) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre despeses ordinàries de la gestió de la Junta, que es fixarà per a cada membre en funció de la quota de participació que tingui atribuïda i pagar quotes i quantitats que els corresponguin per l'execució de les obres d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació i en els termes establerts en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Un cop aprovat el Projecte de reparcel·lació, les participacions dels membres de la junta s'han d'adequar al valor atribuït a les finques resultants, quan es produeixi variació en la participació relativa derivada de les finques aportades.

D) Notificar a la Junta amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.

E) Atorgar els documents necessaris per la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent així com regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins del termini que senyali l'Assemblea General.

F) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementaries.

G) El compliment de les altres obligacions i càrregues imposades per la Legislació Urbanística dins dels termes senyalats.

11.3.- L'incompliment de les obligacions per qualsevol propietari o propietaris, legitima a la Junta per promoure l'expropiació conforme a la normativa urbanística vigent, així com a sol·licitar de l'Ajuntament l'exacció de les quotes pendents per la via de constrenyiment. En cas d'expropiació, la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació, que les incorporarà a la gestió comú.

11.4.- La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles afectats als resultats de la gestió comú, però en tot cas, els terrenys queden directament afectats a les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma senyalada en el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 12. Transmissions.

Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys o participació en ella, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmetent haurà de comunicar a la Junta amb un mes d'antelació, el propòsit de la transmissió dels seus terrenys o participació.

b) En cas de transmissió de finques per qualsevol dels propietaris inclosos en la Junta, el transmetent notificarà a aquesta de forma fefaent, les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió a efectes de la necessària constància; l'adquirent quedarà subrogat en la posició de l'anterior propietari, cosa



que quedarà expressament acceptat en el títol de transmissió. En cas contrari, la Junta continuarà considerant com a membre de la mateixa a l'anterior propietari-transmitent incomplidor de la notificació, sense perjudici de l'aplicació de l'article 194 del Decret 305/2006.

CAPITOT III .- ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 13 . Enumeració.

13.1.- Els Òrgans de Govern i Administració de la Junta de Compensació son:

- A) L' Assemblea General.
- B) El President.
- C) El Secretari.

13.2.- Potestativament, quan ho consideri convenient l'Assemblea General es podrà proposar el nomenament d'un Gerent amb les facultats que expressament es determinin i un Tresorer, càrrec que serà exercit per un vocal.

Article 14. De l' Assemblea General.

L' Assemblea estarà constituïda per tots els propietaris associats a la Junta de Compensació i un representant de l'Ajuntament, designat expressament per aquest.

Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici de les accions legals pertinents.

Article 15. Convocatòries.

L' Assemblea tindrà caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència, i es reunirà de forma ordinària al menys una vegada l'any, dins del primer trimestre.

L' Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, al menys, el 30 per 100 de les participacions. En aquest últim supòsit, el President haurà de convocar l'Assemblea sol·licitada dintre del mes següent a la sol·licitud, i deuran tractar-se els assumptes relacionats en l'ordre del dia que els sol·licitants obligatòriament hauran d'acompanyar amb la sol·licitud.

Seran el seu President i Secretari els que ho siguin de l'Assemblea General.

Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 16. Facultats de l' Assemblea.

Correspon a l' Assemblea.



Ajuntament de Caldes de Montbui

- a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de Caldes de Montbui.
- b) Nomenar el President i el Secretari i vocals excepte el designat per l'Ajuntament, i si s'escau, el Gerent i el Tresorer.
- c) Portar a terme la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió i aprovar, si s'escau, la memòria anual, l'estat de comptes i el pressupost.
- d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.
- e) L'encàrrec del projecte d'urbanització i les figures de desenvolupament, adaptació i execució de les determinacions del planejament urbanístic, així com els instruments de gestió, que es considerin previs i necessaris al projecte d'urbanització.
- f) Aprovar el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació que en el seu moment es redactin, i també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament de Caldes de Montbui per a llur tramitació i aprovació.
- g) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
- h) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.
- i) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a fer-les efectives.
- j) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- j) Sol·licitar a l'Ajuntament de Caldes de Montbui que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via de constrenyiment.
- k) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.
- l) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- m) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització
- n) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de compensació.
- o) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
- p) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- q) Acordar la dissolució de la Junta.
- r) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- s) Qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta i que estiguin previstes a la vigent normativa.

Article 17. El President.

La Presidència de la Junta es designada per l'Assemblea General, amb una durada de quatre (4) anys, si bé son possibles una o vàries reeleccions.



El President tindrà les atribucions següents:

- A) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords. Dirimir els empats amb vot de qualitat.
 - B) Representar l'entitat davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això, representar la Junta en tota mena de negocis jurídics, podent atorgar mandats en l'exercici d'aquesta representació, fent ús de la signatura de l'entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea General.
 - C) Autoritzar els Actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
 - D) Exercir en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.
 - E) Interpretar aquests Estatuts i resoldre els dubtes de la seva aplicació.
 - F) Interposar accions judicials en nom de l'entitat, desistir de les mateixes, aplanar-se a demandes, oposar-s'hi, transigir plets, preparar i signar instàncies, peticions i interposar recursos així com desistir dels mateixos davant de les Administracions Estats, Autonòmica Local i Institucional i demés entitats públiques, amb l'aprovació de l'Assemblea General o bé amb la seva ratificació posterior en casos d'urgència apreciada per ell mateix.
 - G) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.
- En cas d'absència o malaltia, el President serà substituït per aquell membre del de l'Assemblea General que ell designi, exclòs el Secretari en cas de que aquest no fos associat.

Article 18. El Secretari.

Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no sent necessari que sigui un associat de la Junta, i en aquest cas assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats.

Aixecarà acta de cada sessió de l'Assemblea General, que serà firmada per ell mateix, amb el vist-i-plau del President, donarà fe dels assentaments inscrits als llibres socials a instància de part; organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat i recaptarà les aportacions econòmiques dels associats.

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre de la Junta de menor edat, exclòs el President.

Article 19. Medis personals.

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Així mateix, si la prestació nomenada fos massa onerosa pels que ostenten càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea General, a la contractació del personal que s'estimi necessari, que serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte.

CAPITOL IV. FUNCIONAMENT DE L' ENTITAT.

Article 20. Convocatòria.



L'Assemblea general de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President

La convocatòria senyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no recollits a la convocatòria, llevat que estiguin presents o representats tots els membres de l'òrgan col·legiat i declari la urgència, per majoria de les quotes d'assistència.

Les convocatòries es realitzaran per qualsevol mitjà que permeti deixar constància en els domicilis o adreces electròniques designats per a notificacions pels interessats, i amb deu dies naturals d'antelació, al menys, a la data de la reunió.

Article 21. Quòrum de constitució.

21.1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, quan assisteixin a ella, presents, o expressament i específicament representats per escrit, socis de la Junta de Compensació que representin, al menys, el 50 per 100 de la superfície del polígon. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el número d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi, i transcorreguts quinze minuts des que es va assenyalar la primera.

21.2.- No obstant, l'expressat en els paràgrafs anteriors, l'Assemblea s'entendrà convocada i vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que estiguin presents o degudament representats tots els seus membres i ells ho acordin per unanimitat.

Article 22. Adopció d'acords.

22.1.- Quòrum ordinari.

Els acords de l'Assemblea General s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, computades segons el que es determina a l'article 8.3 dels presents Estatuts, amb les excepcions que es determinin a l'apartat següent.

22.2.- Quòrums especials

a) Els acords per part de l'Assemblea referents a modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació, i fixació d'aportacions extraordinàries, proposta d'adaptació o modificació del planejament, si escau, i aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, requeriran el vot favorable dels membres que representin al menys el 60 per 100 de les quotes de participació

b) Els acords per part de l'Assemblea referents a la incorporació d'empreses urbanitzadores, requeriran en tot cas, el vot favorable dels membres que representin al menys el 50 per 100 de les quotes de participació.

22.3.- Càmput de vots.

Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, la quota de participació de cada associat serà proporcional a la superfície de les finques aportades i, posteriorment, al valor de les finques adjudicades, tal i com preveu l'article 171.6 del Decret 305/2006



Als efectes de quòrum, les quotes de participació que corresponen a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar les despeses de l'expropiació.

Article 23. Executivitat dels acords.

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb les determinacions d'aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 24. Personal especialitzat.

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes.

Article 25. Actes.

De cada sessió el Secretari aixecarà acta que contindrà la indicació dels assistents, lloc i data, ordre del dia, punts tractats a la deliberació, forma i resultat de la votació i el contingut dels acords.

Les actes s'han de tancar, amb les signatures del president i del secretari, en acabar la reunió o bé dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració, i notificar-les a tots els membres de la Junta, en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.

A requeriment dels associats o dels Òrgans Urbanístics, el Secretari amb el vist i plau del President, haurà d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

CAPITOL V. RÈGIM ECONÒMIC.

Article 26. Aportacions.

26.1.- Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en el Polígon.

26.2.- Les aportacions dels associats seran de dues classes:

- a) Ordinàries, destinades a cobrir les despeses generals de la Junta, d'acord amb les previsions a tal efecte assenyalades per l'Assemblea dins dels pressupostos per a cada exercici.
- b) Extraordinàries, destinades al pagament de les despeses de la gestió i execució de la urbanització segons el que s'estableix a les Bases d'Actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions. També es destinaran les aportacions extraordinàries al pagament dels apreujaments per l'expropiació de finques de propietaris no adherits, morosos o bé que incompleixin llurs obligacions i demés despeses no abastades per les ordinàries.

La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció a les finques de les que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, en proporció al dret o a l'interès econòmic que tingui cadascun



d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

Tots els propietaris associats han de contribuir, proporcionalment als seus drets a les despeses ordinàries o de funcionament i a les de manteniment i conservació de les obres d'urbanització executades, mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, en la mateixa proporció, així com a les extraordinàries que no siguin d'urbanització o que, sent-ho, gravin la totalitat de l'àmbit.

Article 27. Quantia i pagament.

L'exacció d'aportacions la farà la Junta en la quantia i terminis acordats, mitjançant requeriment individual.

Transcorregut un mes des que es practiqui el requeriment, quan algun membre incompleixi la seva obligació, fent-se notòria la seva negativa o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, aquesta podrà optar entre:

- a) Instar a l'Ajuntament per utilitzar la via de constreyniment.
- b) Sol·licitar a l'Ajuntament que apliqui l'expropiació forçosa al membre morós, essent beneficiària la Junta, si en una anterior ocasió ha estat necessari acudir a la via de constreyniment contra el mateix associat.
- c) Cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització.

Article 28. Recàrrec.

En tot cas, el pagament efectuat després del termini d'un mes, facultarà a l'Assemblea General per a reclamar al soci morós, a més del principal del deute, els interessos legals meritats des de la data en que l'obligació de pagament fos exigible, els recàrrecs municipals d'apreuament en el seu cas (que seran percebuts per al Corporació municipal) i una quantitat addicional d'un cinc per cent trimestral en concepte de sanció (que serà percebuda per la Junta de compensació).

CAPITOL VI. RÈGIM JURÍDIC.

Article 29. Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.

Els acords de l'Assemblea General són executius i no es suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs i serà possible segons es preveu a l'article següent.

Article 30. Recursos.

Contra els acords de l'Assemblea General, els qui es considerin perjudicats podran interposar recurs d'alçada davant de l'Excm. Ajuntament de Caldes de Montbui.

El recurs s'haurà d'interposar en el termini d'un mes des del següent a la seva notificació. I s'entendran desestimats per silenci negatiu si en el termini de tres mesos no s'ha efectuat resolució expressa.

CAPÍTOL VII . DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 31. Dissolució.



La Junta de Compensació es podrà dissoldre per les següents causes:

- 1.- Per manament judicial, prescripció legal o transformació en Junta de Conservació.
- 2.- Quan la Junta hagi complert les finalitats per les que es va crear de conformitat amb l'article 195.1 i 2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En aquest supòsit, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i comunicada al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 32. Liquidació.

A l'extinció de la Junta de compensació, es procedeix a la seva liquidació en la forma següent:

- a) L'Assemblea ha de procedir a adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.
- b) El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

CAPITOL VIII. DISPOSICIONS FINALS

Article 33.- Aquests Estatuts no podran prevaler en contra de disposicions legals o reglamentaries que continguin principis o normes al respecte incompatibles amb aquests.

Article 34.- En tot allò que no estigui previst per aquests Estatuts, regiran les disposicions contingudes a la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el seu Reglament i la resta de disposicions generals sobre urbanisme.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ Nº 11-27 TENERIA RIBA-SANDVIK DE CALDES DE MONTBUI

BASE 1 : Àmbit territorial i finalitat

Les presents Bases d'Actuació constitueixen les normes d'actuació urbanística dels propietaris que s'integrin a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ Nº 11-27 TGENERIA RIBA-SANDVIK DE CALDES DE MONTBUI, en ordre a la seva gestió i execució.

La finalitat de les presents Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta en quant a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents als repartiments de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Caldes de Montbui, com a òrgan de tutela i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

BASE 2 : Les bases com a norma de distribució dels beneficis i càrregues

La funció de les Bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de les finques resultants i restants drets.



BASE 3 : Força d'obligar

L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en què foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin com a mínim el 60 per 100 de la participació en la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació, i també haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

En tot cas, la gestió urbanística i la seva execució s'ajustarà a les determinacions legals previstes en la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el seu Reglament, així com en els preceptes de caràcter bàsic de la legislació estatal urbanística aplicable.

BASE 4 : Criteris per a valorar les finques aportades

El dret dels propietaris inclosos dins l'àmbit del sector serà proporcional a la superfície dels respectius terrenys en relació al total àmbit. La determinació de la superfície de cada un dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

BASE 5 : Criteris de valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre aquells

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la reparcel·lació seran adjudicatariis en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular de la càrrega o dret real o personal la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que resultin seran assumits pel propietari que ho hagi omès i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

Les càrregues, drets reals o personals incompatibles amb el planejament, seran declarats així en el Projecte de Reparcel·lació i en el mateix es fixaran, si s'escau, les indemnitzacions corresponents valorades conforme s'ha establert a la Base 6, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació.

En tot cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació, el que s'haurà de declarar en el mateix.

Per la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir es tindrà en compte el que preveu el Real Decret 1093/1997, el Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el Decret 305/2006.

BASE 6 : Criteris de valoració de càrregues i drets personals

La valoració de les càrregues, servituds i drets personals recaients sobre les finques aportades es valoraran aplicant els criteris de valoració de la legislació estatal sobre valoracions, així com els de la Llei d'Expropiació Forçosa i del seu Reglament.

BASE 7 : Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions que s'hauran d'enderrocar



Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i d'altres elements existents sobre les finques que no es puguin conservar o s'hagin d'enderrocar es valoraran amb independència de sòl amb subjecció als criteris de valoració de la legislació estatal sobre valoracions continguda al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, a la Llei d'Expropiació Forçosa i al seu reglament, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de les quals resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, sigui en metàl·lic, terrenys o indústria. La valoració corresponent es produirà quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la Llei del Sòl a efectes del valor de reposició.

S'entendrà necessari l'enderroc quan s'hagi d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Polígon, quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

BASE 8 : Criteris per a valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores

1.- L'execució de les obres d'Urbanització podrà realitzar-se per la pròpia Junta mitjançant contractes que puguin acordar amb empreses especialitzades o directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

Si executa directament les obres d'urbanització assumirà tal execució a risc i ventura.

3.- En cap cas podrà considerar-se com valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o causa imputable a la mateixa.

4.- En el supòsit previst en l'article 9 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que es vagin a 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

Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no seran afectats per dita incorporació, als efectes de les adjudicacions als anomenats propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

BASE 9 : Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, en el seu cas, l'edificació

Per a la contractació de les obres d'urbanització previstes al corresponent Projecte, la Junta de Compensació haurà de disposar, com a mínim, de tres ofertes, decidint aleshores l'adjudicació de la mateixa a qualsevol empresa que reuneixi al seu judici garanties suficients de solvència empresarial, econòmica i tècnica, en funció d'una valoració conjunta i no sols econòmica de tots els elements integrants de la prestació del contractista.

Si en algun moment la Junta decidís, en exercici de les facultats de que estatutàriament disposa, realitzar tasques edificatòries, la contractació de l'obra corresponent seguirà el mateix procediment.



BASE 10 : Criteris per la valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament.

Les finques resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot el Polígon, tenint en compte l'aprofitament urbanístic i d'acord amb les regles previstes en l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

L'Assemblea de propietaris fixarà definitivament i a través del Projecte de Reparcel·lació el valor unitari de les parcel·les adjudicades, a l'efecte d'eventuals expropiacions o compensacions per diferències d'adjudicació. Per a la determinació d'aquest valor s'aplicaran els criteris establerts a la Llei del Sòl i a l'article 115, següents i concordants de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

BASE 11 : Regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta en proporció als béns i drets aportats

- 1.- L'adjudicació de les finques compensades es practicarà en funció dels criteris de valoració de les finques resultants i en proporció als terrenys aportats pels propietaris.
- 2.- Per a la redacció del Projecte de Reparcel·lació es tindran en compte els criteris establerts normativament per les reparcel·lacions als articles 126 i següents de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i concordants del seu Reglament.
- 3.- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques resultants que s'adjudiquin estiguin situades en el lloc més pròxim possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- 4.- Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació podrà fer-se a favor de cada un dels copropietaris, adjudicant-els-hi finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el que es disposa en els apartats d) i e) de l'art. 147 del Decret 305/2006.
- 5.- No podran adjudicar-se com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per la seva edificació conforme al planejament urbanístic.
- 6.- No obstant, si la quantia dels drets dels propietaris no arriba al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla podrà aplicar-se quan els excessos a que es refereix el número anterior no arribin al dit tant per cent.
- 7.- Excepte el que es disposa en l'apartat anterior i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major número de propietaris serà preferible a l'adjudicació proindivís i aquesta última a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor número possible de comuners, sens perjudici de la indemnització per diferències d'adjudicació que preveu l'article 126.e del Decret Legislatiu 1/2010.
- 8.- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que li siguin adjudicades finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran proindivís a aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà en quan a l'excés, quan per exigències de la parcel·lació el dret de determinats propietaris no quedi esgotat.

BASE 12 : Afecció real dels terrenys

Conforme a la legislació urbanística vigent, les finques queden afectades al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat, a



instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el polígon.

Les parcel·les adjudicades respondran del compliment de les càrregues i del pagament de les despeses inherents al sistema d'actuació amb una afectació real.

BASE 13 : Supòsits de manca d'incorporació a la Junta d'algun Propietari de l'àmbit i d'incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació

Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta de compensació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb l'article 136.4 del Decret 305/2006 del RLU i segons el que decideixi l'Assemblea per majoria simple. En cas que siguin objecte de reparcel·lació, es podrà preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, 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.

De la mateixa manera, les persones propietàries que, malgrat haver-se incorporat a la Junta de Compensació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la Junta de Compensació, pot acordar, d'acord amb el previst en l'article 136.6 del Decret 305/2006 del RLU., bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Si s'opta per la cessió de finques de resultat, caldrà formular la corresponent operació jurídica complementària.

En cas que s'opti per la via de constrenyiment, no es podrà instar el procediment fins que hagi transcorregut 30 dies hàbils des del requeriment de pagament practicat per la Junta de Compensació, prèvia certificació de descobert, lliurada pel Secretari, amb el vist-i-plau del President.

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta es taxaran pel seu valor d'acord amb la legislació aplicable.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se altres quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'Impost General sobre Transmissions i dels Actes Jurídics Documentats i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

BASE 14 : Regles per valorar els immobles que es construeixen quan la Junta estigui facultada per a edificar i criteris per a fixar el preu de venda a terceres persones

Els immobles que, si s'escau, poguessin ser edificats per la Junta, seran valorats i venuts amb criteris de mercat.

Els integrants de la Junta gaudiran d'un dret de preferent adquisició dels terrenys propietats de la mateixa.



BASE 15 : Forma i terminis en què els propietaris de terrenys o titulars d'altres drets han d'acomplir les seves obligacions

Els membres de la Junta de Compensació han de realitzar les aportacions que els hi pertocuin en metàl·lic, dins els 30 dies hàbils següents a la notificació del corresponent acord de la Junta; cas de no ser atesa aquesta obligació es podrà acordar la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, d'acord amb el previst al a Base 13, o bé es podrà instar de l'Administració actuant l'expropiació o l'actuació per via d'apressament, previ lliurament de la corresponent certificació de descobert per part del President i Secretari de la Junta de Compensació. En el procediment de recaptació s'aplicarà tot allò previst en els Estatuts.

Les aportacions a la Junta de Compensació i fins que no estigui aprovat el Projecte de Reparcel·lació, es fixaran proporcionalment als coeficients de participació que resultin del criteri de valoració de les finques aportades. Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, les aportacions s'han d'adequar al valor atribuït a les finques resultants.

Les aportacions es realitzaran mitjançant ingressos en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid, dins del termini de 30 dies hàbils des del requeriment de pagament.

BASE 16 : Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues

La distribució de beneficis i pèrdues, si es produïssin en el moment de la liquidació de la Junta de Compensació, es repartirien entre els propietaris membres en la mateixa proporció que s'haguessin repartit els costos d'Urbanització. Si s'haguessin incrementat les quotes d'urbanització per alguns propietaris per raó de les indemnitzacions que la Junta hagués hagut de pagar per compte d'ells, dit increment es deduirà pel càlcul del previst en la present base.

BASE 17 : Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació

La Junta establirà una compensació en metàl·lic per aquelles propietats el sostre adjudicat de les quals fos inferior al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable que determinarà, en el seu cas, el Projecte de Reparcel·lació.

També podrà acordar això respecte propietats, el sostre adjudicat de les quals excedís el 15 % abans indicat, i sempre que els titulars d'aquestes, així ho sol·licitessin.

En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se en funció del valor mitjà de les parcel·les resultants, sense incloure les despeses d'urbanització.

BASE 18 : Moment en que 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 llicència a l'Ajuntament.

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta i a l'interès públic de l'Ajuntament, l'edificació sobre les finques resultants podrà iniciar-se abans de que es conclogui la urbanització, previ consentiment de l'Assemblea i en els termes que resulten dels articles 41 i 42 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014, del 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. En qualsevol cas es requerirà la garantia de pagament de la quota corresponent a la totalitat del cost de les obres pendents a més del compliment de la normativa



que l'Assemblea acordi aprovar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

BASE 19 : Alienació de béns immobles per la Junta

Amb l'objecte de fer front a despeses d'urbanització la Junta de Compensació podrà disposar, mitjançant la seva venda, dels terrenys que s'hagin reservat per a tal fi en el Projecte de Reparcel·lació.

BASE 20 : Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis

De conformitat amb el que estableix l'art. 127.a del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la Junta de Compensació transmetrà a l'Ajuntament els terrenys que resultin de cessió obligatòria i gratuïta, que es produirà de dret en el moment de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

La cessió de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà mitjançant el Projecte de Reparcel·lació i complementàriament en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les Actes dels seus acords.

L'acceptació per part de l'Ajuntament, si s'escau, de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà amb la Junta de Compensació.

BASE 21: Conservació de la urbanització.

Fins que no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització executades conforme al Projecte d'Urbanització, en compliment de les obligacions legals de la Junta, per part de l'Ajuntament, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació.

Les quotes de conservació s'acordaran, es distribuïran i es satisfaran de la forma que contemplen els Estatuts i aquestes Bases.

BASE 22: Criteris interpretatius.

En el supòsit de disfunció interpretativa entre el Projecte de Reparcel·lació i les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació, aquesta aplicarà el criteri interpretatiu que, per les Normes, estableixen els articles 3 i 1281 i següents del Código Civil.»