



EDICTE

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió ordinària de data 25 d'abril de 2023, va aprovar entre altres, amb la salvetat i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, segons l'assenyalat a l'article 206 del Reglament d'organització funcionament i règim de les entitats locals, l'acord següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT ELS ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA FUTURA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ "UA 15 CARRER DE SANTA MAGDALENA" DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets:

I.- En data 31 de gener de 2023, la Junta de Govern Local va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

"PRIMER.- Aprovar inicialment els Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació "UA 15 carrer de Santa Magdalena" de Vilanova i la Geltrú, presentats en aquest Ajuntament pel Sr. Roger Comas Fradera, en nom i representació de les societats mercantils GRAMINA HOMES SL i "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." (SAREB).

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la província de Barcelona, en l'e-Tauler de la Corporació, en la web municipal i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal, i obrir el període d'informació pública del projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació esmentat, pel termini d'UN (1) MES, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal, de conformitat amb el previst a l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb el previst a l'article 23 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. A aquests efectes, l'expedient estarà a disposició de qualsevol interessat als Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme, plaça de la Vila, 8, 2n, 08800 de Vilanova i la Geltrú, de dilluns a divendres, de 9:30 a 14:00 h.

TERCER.- Notificar el present acord al Sr. Roger Comas Fradera, en nom i representació de les societats mercantils GRAMINA HOMES SL i "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." (SAREB), així com als interessats en l'expedient, concedint-los audiència per termini d'UN (1) MES, a comptar a partir de l'endemà de la recepció de la notificació.

D'acord amb les lletres d) i e) de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'haurà de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu. Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú,



l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Un cop aprovats definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu (art. 119.4 TRLUC).

QUART.- Peu de recursos.

“Contra aquest acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs”.

II.- L'esmentada aprovació inicial d'aquests Projectes d'Estatuts i Bases d'Actuació es va sotmetre a exposició pública pel termini d'un mes des de la darrera publicació obligatòria, de conformitat amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i articles 85 i 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i es va publicar l'acord d'aprovació inicial al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de data 16 de febrer de 2023, al diari Eix Diari, a l'e-Tauler de la Corporació i a la web municipal, així com es va concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal, de conformitat amb el previst a l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb el previst a l'article 23 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el decurs dels esmentats terminis d'exposició pública i d'audiència no es van presentar al·legacions, tal i com queda acreditat a l'expedient.

Fonaments de dret:

1.- Article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en matèria de tramitació dels instruments de gestió urbanística.

2.- Articles 23, 171, 190, 192 i següents, 197, 198, 205 i següents i concordants, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per tot l'exposat, d'acord amb el Decret de delegació de competències de l'alcaldia en la Junta de Govern Local, resolc Primer lletra b), de data 25 de juny de 2019 (BOPB de 3 de juliol de 2019), es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent

ACORD:

PRIMER.- Aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació “UA 15 carrer de Santa Magdalena” de Vilanova i la Geltrú, presentats en aquest Ajuntament pel Sr. Roger Comas Fradera, en nom i representació de les societats mercantils GRAMINA HOMES SL i “SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.” (SAREB).

SEGON.- Publicar aquest acord, juntament amb el text íntegre de les Bases i Estatuts, al Butlletí Oficial de la Província, i demés mitjans preceptius i a la pàgina web municipal.

TERCER.- Notificar aquest acord al Sr. Roger Comas Fradera, en nom i representació de les societats mercantils GRAMINA HOMES SL i “SOCIEDAD DE GESTIÓN DE

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." (SAREB), així com a les persones interessades, de conformitat amb l'article 119.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 190 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Així, d'acord amb els assenyalats articles a l'apartat de fonaments de dret, el present acord es notificarà individualitzadament a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies. Es fa l'avertiment de què la manca d'adhesió a l'entitat comportarà les conseqüències que es derivin de conformitat amb el que estableixen les bases d'actuació. Per tal de procedir al posterior acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació, caldrà complir per part d'aquesta amb els requisits previstos a l'article 190 del Reglament de la Llei d'urbanisme, mitjançant la presentació de document públic de constitució amb el contingut previst en dit precepte. El referit acord d'aprovació de constitució de l'entitat s'haurà d'adoptar en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa relativa a l'escriptura pública de constitució, i en dit acord es designarà a la persona representant de l'Ajuntament en l'entitat. En cas de transcurs del referit termini, l'escriptura de constitució s'entendrà aprovada per silenci administratiu positiu.

QUART.- Peu de recursos.

"Contra aquest acte, que exhaureix la via administrativa i és immediatament executiu, podeu interposar els següents recursos:

Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte, dins el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la seva notificació, o en el seu defecte, des de la seva data de publicació.

Alternativament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats del Contenciós Administratiu de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la notificació, o en el seu defecte, des de la seva data de publicació.

Contra la resolució del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu, davant els jutjats del Contenciós Administratiu de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de recepció de la notificació o publicació de la seva resolució, si aquesta fos expressa; si no ho fos, el termini serà de sis mesos, comptats a partir del dia següent al què es produís la desestimació presumpta del recurs.

També podeu interposar qualsevol altre recurs que considereu procedent."

Vilanova i la Geltrú, 27 d'abril del 2023

Isidre Martí Sardà – Secretari General
Olga Arnau Sanabra – L'alcaldesa



ANNEX 1

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA “UA 15, CARRER DE SANTA MAGDALENA” DE VILANOVA I LA GELTRÚ

Article 1. Denominació.

1.- Per a la gestió urbanística de la Unitat d'Actuació “UA 15, Carrer de Santa Magdalena” de Vilanova i la Geltrú per mitjà del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, s'ha previst la constitució d'una Entitat Urbanística Col·laboradora que serà identificada com la *Junta de Compensació de la “UA 15, Carrer de Santa Magdalena” de Vilanova i la Geltrú* (d'ara endavant, “Junta de Compensació” o “Junta”, indistintament).

2.- La Junta de Compensació es regirà pel que es disposa en la legislació urbanística (quant al procediment, article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; i quant al seu contingut substantiu, articles 197 i 198 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme), en els presents Estatuts i en les normes jurídiques d'aplicació supletòria.

Article 2. Naturalesa.

1.- En la seva qualitat d'Entitat Urbanística, la Junta de Compensació tindrà caràcter jurídic-administratiu, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- La Junta podrà adquirir, posseir, vendre, permutar i gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació. Així mateix, podrà segregar, agregar tota classe de béns, celebrar contractes, obligar, executar obres, reivindicar, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, quedant aquests terrenys afectats al compliment de les càrregues i deures urbanístics.



3.- La capacitat s'exercitarà amb subjecció a la legislació aplicable i als presents Estatuts.

Article 3. Domicili.

1.- El domicili de la Junta es fixa a l'Avinguda Palmeres núm. 20-22 (08916) de Badalona.

2.- El domicili podrà ser traslladat en la pròpia població a un altre lloc per acord del Consell Rector. Si es tractés del canvi de domicili a una altra població requerirà acord de la Junta General.

En tots dos supòsits haurà d'adonar-se del canvi a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Objecte.

1.- L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys compresos en la Unitat d'Actuació "UA 15, carrer de Santa Magdalena" de Vilanova i la Geltrú.

2.- L'àmbit de referència comprèn els terrenys, classificats com a sòl urbà no consolidat, situats a l'extrem nord-est del terme municipal de Vilanova i la Geltrú, al costat oest de la illa formada pels carrers Raval de Santa Magdalena, Ronda Ibèrica, Rambla de Sant Jordi i carrer Creu de la Xirivia.

Aquest àmbit fou delimitat en virtut de la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Vilanova i la Geltrú en l'àmbit de la Unitat d'Actuació 15", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 14 de març de 2017 (DOGC núm. 7366, de 10 de maig de 2017). L'article 169 bis.2, apartat 4, de les normes urbanístiques de l'esmentada Modificació del planejament general disposa el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, per a la gestió urbanística i posterior execució de les obres d'urbanització del polígon.

Article 5. Finalitats.

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

a. Impulsar la tramitació dels Projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



- b. Executar les obres d'urbanització de l'àmbit, fins a la seva finalització.
- c. Actuar, amb caràcter general, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.
- d. Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en la legislació urbanística i en les Bases d'Actuació, amb càrrec a aquesta Junta de Compensació, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.
- e. Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- f. La disposició amb caràcter merament fiduciari dels terrenys del polígon d'actuació a l'efecte del compliment de les obligacions urbanístiques.
- g. Formalització d'operacions de crèdit per a la urbanització, amb la garantia dels terrenys, per al que, si s'emetessin títols, es complirà el que es disposa en l'article 154 de la Llei Hipotecària, i els seus concordants, per a la constitució d'hipoteca en garantia de títols transmissibles per endós o al portador. No obstant això, no podrà recaure cap càrrega real sobre els terrenys dels qui ofereixin i garanteixin el pagament de la totalitat de les seves quotes d'urbanització.
- h. La gestió i defensa dels interessos comuns de la Junta i dels associats, davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars.
- i. L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestessin els serveis el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris.
- j. La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts o que puguin establir-se en relació amb l'activitat que desenvolupi.
- k. Adjudicar les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació corresponent a qui correspongui, podent reservar-se les finques que estimi pertinents per a alienar-les directament a fi i efecte de sufragar despeses d'urbanització.
- l. L'exercici de quants drets i activitats corresponguin, amb base en la legislació vigent.



Article 6. Entitat sota la tutela de la qual s'actua.

1.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú.

2.- En l'exercici d'aquesta funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú:

- a. Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la seva incorporació a la Junta.
- b. L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta, així com dels instruments d'urbanització i de gestió urbanística que es formulin i tramitin.
- c. La designació d'un representant municipal en l'Òrgan Rector.
- d. L'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. L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació i al seu càrrec, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts, les Bases o les disposicions legals prevegin l'expropiació per tal incompliment, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.
- f. La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- g. La resolució dels recursos d'alçada contra acords de la Junta que tinguin caràcter administratiu, d'acord amb l'establert a l'article 193.8 RLU.
- h. Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 7. Durada.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



La Junta de Compensació estarà habilitada per a començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradors i serà vigent fins que siguin complerts totalment el seu objecte i finalitats, tret que prèviament es produeixi la seva dissolució en els termes assenyalats en aquests Estatuts.

TÍTOL II

ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8. *Associats i normes d'incorporació de les persones propietàries a la Junta.*

1.- La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides a la mateixa i dels titulars d'aprofitaments urbanístics en virtut d'acord municipal.

2.- Els propietaris no promotors de la Junta podran sol·licitar la seva incorporació a la mateixa durant el termini d'informació pública o en el període posterior que transcorri fins al compliment del termini d'un mes a partir de la notificació que l'Ajuntament els faci personalment de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases.

3.- La incorporació se sol·licitarà per escrit a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i fites de les finques propietat del sol·licitant, adjuntant la documentació justificativa d'aquesta propietat i posant de manifest les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

4.- Perquè la incorporació tingui plens efectes, caldrà que els propietaris adherits abonin, en el termini d'un mes des que siguin requerits per a això, la quantitat corresponent a les quotes girades fins al moment, si fos el cas, atesa la superfície dels seus terrenys, incrementada en l'actualització que correspongui.

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

6.- La Junta de Compensació podrà instar al seu càrrec l'expropiació dels sòls dels propietaris que no s'hagin adherit a aquesta, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



Article 9. Constitució de la Junta de Compensació.

1.- Els promotors i adherits constituïran la Junta de Compensació dins del termini que fixi l'Ajuntament. En el cas que no es fixés termini per aquesta Administració, la constitució de la Junta tindrà lloc en el termini màxim de dos (2) mesos des de l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació. La convocatòria es realitzarà mitjançant Carta Certificada o mitjançant remissió de correu electrònic amb constància del seu enviament i recepció, almenys vuit (8) dies naturals abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objectiu de la convocatòria i el lloc.

2.- La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la qual haurà de constar:

- a. Relació dels propietaris i, en el seu cas, empreses urbanitzadores.
- b. Relació de les finques de les quals són titulars, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada. En aquesta relació així com en la indicada en l'apartat a) precedent, s'hauran de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.
- c. Persones que es designin per a ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d. Acord de constitució.

3.- Els propietaris que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini de quinze (15) dies a comptar de la data en què se'ls notifiqui la formalització d'aquesta, mitjançant Carta Certificada o correu electrònic amb constància del seu enviament i recepció, i si no s'adhereixen se'ls tindrà per no incorporats a l'efecte de iniciar, en el seu moment i si s'escau, el corresponent expedient expropiatori.

4.- Es traslladarà a l'Ajuntament una còpia autoritzada de l'escriptura qui adoptarà, si escau, l'acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura pública al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la inscripció de l'Entitat urbanística.

5.- Amb independència de la designació d'un representant, com a òrgan de control que és l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú tindrà el caràcter de membre de la Junta sense necessitat de cap acord d'incorporació.

6.- La participació dels membres de la Junta de Compensació en els drets i

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



obligacions comunes vindrà definida per la quota o percentatge de superfície respecte del total de l'àmbit que correspongui a cada persona propietària.

Article 10. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització.

2.- La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta de Compensació, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat.

3.- Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, si escau, la Junta de Compensació.

4.- Si s'acordés, per part de la Junta i de l'empresa urbanitzadora, la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta última mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, aquests es valoraran bé per remissió als preus de mercat bé d'acord amb el valor urbanístic sobre la base d'un quadre d'equivalències que s'aprovi en el moment de l'acord d'incorporació.

5.- Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin i presentin aval suficient a aquest efecte, no seran afectats per aquesta incorporació quant a l'adjudicació que els correspongui conforme a les Bases d'actuació.

Article 11. Titularitats especials.

1.- Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals. Si s'adjudiquen quantitats als menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, se'ls donarà la destinació que assenyala la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

2.- En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar en document feient a una sola persona atribuint-li poders suficients per al exercici de les facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament enfront de aquesta entitat de quantes obligacions deriven de la seva condició. La decisió sobre aquest assumpte haurà de ser comunicada per escrit a la Junta de Compensació amb indicació de domicili a l'efecte de notificacions. Si no designessin representant en el termini d'un mes des de la incorporació a la Junta

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



de Compensació, el nomenarà, a petició d'aquesta i entre els cotitulars, l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. El designat d'aquesta forma exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin a un altre representant i així es comunicui a la Junta.

3.- En coherència amb el que es disposa en l'apartat anterior, en el supòsit d'existir mancomunitats o comunitats de propietaris sobre una o diverses finques, es considerarà a tals entitats com un únic membre davant la Junta de Compensació, havent de designar a una sola persona com a representant de les mateixes en la forma descrita en l'apartat anterior.

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

TÍTOL III

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 12. *Drets.*

- 1.- Són drets dels associats a la Junta de Compensació els següents:
 - a. Assistir per sí o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General, amb veu i vot, que serà proporcional al dret o interès econòmic que ostenti.
 - b. Presentar proposicions i suggeriments.
 - c. Escollir als membres dels òrgans de govern i ser elegible per a l'acompliment de càrrecs.
 - d. Participar en els resultats de la gestió urbanística duta a terme d'acord amb les Bases d'actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
 - e. Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans sobre l'actuació que es duu a terme i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants en el termini previ a la celebració de l'Assemblea a la qual se sotmeti la seva aprovació, en les condicions que s'acordin per aquesta..
 - f. Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.



- g. Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2.- Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a l'assenyalat en els Estatuts i acords d'aquesta entitat i podrà exigir-se'ls que es trobin al corrent en el pagament de quotes, sense perjudici dels recursos que a aquest efecte hagin pogut interposar.

Article 13. Obligacions.

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

2.- A més, i especialment, seran obligacions dels associats a la Junta de Compensació, les següents:

- a. Posar a la disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat, i en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals o d'arrendaments, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b. Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic, així com els seus canvis a l'efecte de notificacions, per a constància en la Secretaria de la Junta. El canvi de domicili i/o d'adreça de correu electrònic no comunicat a temps a la Junta, no perjudicarà a aquesta.
- c. Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta i pagar les quotes i derrames que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització que es girin en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.
- d. Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta assenyali.
- e. Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i, en general, el compliment de l'objecte i finalitats de la Junta de Compensació.
- f. Aportar aval bancari garantint davant la Junta el pagament de la totalitat de els costos d'urbanització corresponents a la seva participació, si així fos acordat

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



per l'Assemblea.

3.- L'incompliment de les obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat prevista en els articles 181 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 14. Transmissió de béns i drets.

1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

2.- La Junta serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns els propietaris dels quals no s'incorporin oportunament a aquesta, com en cas d'incompliment d'obligacions en els supòsits establerts en els Estatuts i Bases d'actuació, així com en les disposicions legals vigents. El procediment expropiatori i la valoració dels béns s'efectuarà conforme a el que s'estableix en la legislació urbanística vigent. Tot això sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.

3.- La Junta de Compensació podrà gravar i alienar terrenys, ben incorporats a ella per expropiació, ben aportats pels seus membres, per a fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.

4.- Els membres de la Junta de Compensació podran alienar els seus terrenys, amb les següents condicions i efectes:

- a. El transmissor haurà de notificar de manera fefaent a la Junta de manera fefaent les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió a l'efecte de la seva necessària constància. La manca de comunicació generarà en el transmissor l'obligació de rescabalar a la Junta de Compensació per les despeses que ocasioni a aquesta la localització i identificació de l'adquirent i per quants perjudicis li origini.
- b. L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la parcel·la o participació alienada, havent de fer-se exprés esment d'això en el títol de transmissió..
- c. No obstant l'anterior, en el cas que un propietari promogui, de manera simultània, el procés d'edificació de la seva finca amb el d'urbanització, les persones adquirents dels nous habitatges o entitats que resultin del procés d'edificació no s'incorporaran a la Junta de Compensació ni se subrogaran en els drets i obligacions del propietari promotor, qui serà mantenint els seus drets

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



i obligacions enfront de la Junta de Compensació.

TÍTOL IV

ÒRGANS DE GOVERN I D'ADMINISTRACIÓ.

Article 15. Enumeració dels òrgans de govern i administració de la Junta.

1.- Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a. L'Assemblea General.
- b. El Consell Rector.
- c. El President.
- d. El Vicepresident.
- e. El Secretari.

2.- Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà proposar que s'anomeni un Gerent amb les facultats que expressament es determinin i un Tresorer, càrrecs que hauran de ser designats per l'Assemblea General.

CAPÍTOL 1

De l'Assemblea General

Article 16. Composició i reunions.

1.- L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació. Seran el seu President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector i formarà part de l'Assemblea el representant de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, amb dret a vot.

2.- Tindrà caràcter deliberant i es reunirà en forma ordinària, almenys, una vegada a l'any per aprovar la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, així com el pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant aquest. Si no s'aprovés el pressupost, quedarà automàticament prorrogat el pressupost de l'exercici anterior.



3.- L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o el sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el quinze per cent (15%) de les participacions. En aquest supòsit la reunió haurà de celebrar-se dins del termini de quinze (15) dies a comptar des de l'acord o sol·licitud.

4.- Tots els membres de la Junta, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, quedaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

Article 17. Facultats.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a. El nomenament i cessament dels membres del Consell Rector, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- b. Examen de la gestió comuna i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior.
- c. La imposició de derrames extraordinàries per a atendre despeses no previstes en el pressupost anual o que excedeixin de les seves previsions.
- d. La distribució de beneficis i pèrdues segons el que s'estableix en les Bases d'actuació.
- e. Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f. Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g. Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris d'aquesta .
- h. Aprovar els projectes urbanització i de gestió urbanística, prèviament a la seva presentació a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú per a la seva tramitació.
- i. La modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior pel Ajuntament.
- j. Acordar la dissolució de la Junta de Compensació i, en el seu cas, la seva transformació en Entitat Urbanística de Conservació, conformement al que es preveu en aquests Estatuts.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



- k. En general , quantes facultats siguin precises per a la resolució dels assumptes que siguin sotmesos a la seva consideració i que afectin de manera rellevant a la Junta de Compensació.

Article 18. Convocatòria de les seves sessions.

1.- Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària seran convocades pel President del Consell Rector mitjançant carta certificada o qualsevol altre mitjà que permeti acreditar l'enviament (inclòs el correu electrònic), remesa als socis de la Junta amb almenys amb vuit (8) dies d'antelació a la data en què hagin de celebrar-se, en el qual s'indicarà l'objecte de la convocatòria.

2.- La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes al fet que hagin de circumscriure's les deliberacions i els acords de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte de discussió altres assumptes no recollits en la convocatòria, tret que estiguin presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria. La convocatòria expressarà, a més, el lloc on es troba la documentació relativa als assumptes que segons l'ordre del dia se sotmetran al coneixement i examen de l'Assemblea i l'horari per a la seva consulta pels membres de la mateixa fins al dia anterior a la reunió.

3.- Les sessions de l'Assemblea General podran celebrar-se de manera telemàtica. En aquest cas, la convocatòria haurà de concretar el mitjà i la forma de celebració de la sessió, podent celebrar-se en convocatòria única.

4.- En qualsevol cas, estant units tots els membres de la Junta (físicament o virtualment), podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 19. Constitució.

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per sí o per representació, els associats de la Junta de Compensació que representin, almenys, el cinquanta per cent (50%) de les quotes. Quan s'estableixi una convocatòria única, s'exigirà aquest mateix quòrum per tal que quedi vàlidament constituïda.

En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després que la primera, s'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents i el nombre de quotes de participació que representin. En totes dues

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o dels qui els substitueixin, perquè quedin vàlidament constituïdes.

2.- Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, a una altres persones que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació. A l'efecte d'establir la validesa d'aquesta representació, deurà el Secretari comprovar les delegacions i poders presentats.

Article 20. Sessions.

1.- El President del Consell Rector, o qui estatutàriament li substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

2.- Actuarà com a Secretari qui ho sigui del Consell Rector, o el seu substitut.

3.- Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades. No obstant, per remoure els membres del Consell Rector, modificar els Estatuts, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, aprovar el projecte de reparcel·lació i el d'urbanització, i per acordar la dissolució de la Junta es requerirà el vot favorable d'associats que representin, com a mínim, el cinquanta-u per cent (51%) de les quotes presents o representades incorporades a la Junta.

4.- El còmput de vots s'efectuarà segons les quotes de participació de cada persona associada. Aquestes quotes, abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, s'establiran en proporció a la superfície real de les finques aportades per cada persona associada, incloses en la unitat d'execució; i, una vegada aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, s'establiran segons la valoració que aquest Projecte efectuï de les finques resultants corresponents.

5.- A l'efecte de *quòrum*, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció en la qual hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.

6.- Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sense perjudici dels recursos i accions que s'interposin contra els mateixos.

7.- Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les reunions de la Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessaris per a informar sobre els diversos assumptes.



Article 21. Actes.

1.- De cada reunió de l'Assemblea General s'estendrà acta pel Secretari, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió o en la següent que se celebri, a decisió del President, fent constar en ella: els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions i el contingut dels acords adoptats.

2.- Les actes seran signades pel President i el Secretari i es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament foliat, enquadernat i legalitzat i en la primera pàgina del qual es farà constar, mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta de Compensació, el nombre de folis i data d'obertura.

3.- A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics, deurà el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

CAPÍTOL 2

Del Consell Rector

Article 22. Composició.

1.- El Consell Rector estarà compost per un President i un número màxim de dos (2) vocals, que seran nomenats per l'Assemblea General amb el vot favorable d'associats que representin, com a mínim, el cinquanta-u per cent (51%) de les quotes presents o representades incorporades a la Junta. Serà membre del Consell Rector un representant de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú nomenat per aquest, que actuarà de vocal. L'Assemblea General, igualment haurà de designar un Secretari no Conseller amb el vot favorable d'associats que representin, com a mínim, el cinquanta-u per cent (51%) de les quotes presents o representades incorporades a la Junta.

2.- Els membres del Consell Rector, a excepció del vocal designat per l'Ajuntament i del Secretari, hauran d'ostentar la qualitat de soci, o tenir la representació d'un soci en la Junta de Compensació.

3.- El President i el Secretari del Consell, ho seran igualment de l'Assemblea General.

Article 23. Durada de càrrecs.

1.- El nomenament dels càrrecs designats per la Assemblea General tindrà tres (3) anys de durada, si bé seran susceptibles de reelecció.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



2.- En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, l'Assemblea designarà al substitut fins a la data de renovació de càrrecs.

Article 24. Facultats.

Són funcions del Consell Rector:

- a. La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b. L'execució dels acords de l'Assemblea General.
- c. La determinació dels recursos econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com dels terminis per a efectuar-les.
- d. La formulació dels encàrrecs de projectes i altres treballs.
- e. La venda de parcel·les i constitució de gravàmens, sense perjudici de l'acord previ de l'Assemblea General.
- f. Concertació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en el sector.
- g. La representació jurídica de l'Assemblea.
- h. La contractació de la gestió i de la comptabilitat de la Junta.
- i. La constitució de les garanties per a respondre de les obligacions de la Junta.
- j. Quantes facultats de govern i administració no estiguin reservades, expressament, a l'Assemblea General, a més de les quals aquesta li delegui.

Article 25. Sessions.

1.- El Consell Rector es reunirà iniciativa del President o a petició per escrit de, almenys , el cinquanta per cent (50%) dels seus membres.

2.- Les sessions del Consell Rector podran celebrar-se de manera telemàtica, havent de concretar la convocatòria, en tal cas, el mitjà i la forma de celebració.

3.- La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió, serà cursada pel President amb un mínim de vuit (8) dies d'antelació.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



4.- El Consell quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió, almenys, el cinquanta per cent (50%) dels seus membres, sempre que estiguin presents el President i el Secretari o les persones que els substitueixin.

5.- Los membres del Consell podran delegar en algun dels restants membres, per escrit i per a cada reunió.

6.- Els acords seran adoptats per majoria simple de vots, reconeixent-se qualitat de vot diriment del President en el cas d'empat, i seran immediatament executius sense perjudici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 26. Actes.

1.- De cada sessió del Consell s'estendrà acta, en la qual es faran constar els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions, així com el contingut dels acords adoptats, essent sotmesa a aprovació en la mateixa reunió o en la següent, a decisió del President.

2.- Les actes es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament foliat, enquadernat i legalitzat, i seran signades pel President i el Secretari.

3.- A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics deurà el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

CAPÍTOL 3

Del President

Article 27. Nomenament.

El President serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una durada de tres (3) anys, podent ésser reelegit indefinidament.

Article 28. Funcions.

Són funcions del President:

a. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.

- b. Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.
- c. Donar el vistiplau a les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector i a les certificacions que s'expedeixin, així com a tots aquells documents que precisin la seva autorització.
- d. Operar amb els comptes bancaris de l'Entitat, de forma mancomunada amb el Secretari.
- e. Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

CAPÍTOL 4

Del Vicepresident

Article 29. Nomenament

El Vicepresident serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una durada de tres (3) anys, podent ésser reelegit indefinidament. Aquest càrrec haurà de recaure en un Vocal del Consell Rector.

Article 30. Funcions

Són funcions del Vicepresident:

- a. Exercir, en els supòsits de vacant, absència o malaltia del President, totes les facultats que corresponguin a aquell.
- b. Substituir al President en aquells supòsits en què aquest li delegui les seves funcions.

CAPÍTOL 5

Del Secretari



Article 31. Nomenament.

- 1.- El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President, havent de recaure el nomenament en una persona o en un professional extern, no membre de l'Entitat.
- 2.- En el cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercit per un membre del Consell Rector designat pel seu President.
- 3.- Assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats.
- 4.- El seu càrrec serà remunerat.
- 5.- Podrà assistir-se d'un Tresorer, que l'auxili en les funcions relacionades amb la comptabilitat, la fiscalitat i els pagaments i cobraments de la Junta de Compensació.

Article 32. Funcions.

Són funcions del Secretari:

- a. Efectuar la convocatòria de les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, a si com les citacions als membres del mateix per ordre del President.
- b. Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- c. Estendre actes de les sessions, transcrivint-les en el Llibre d'Actes corresponent.
- d. Expedir certificacions, amb el vistiplau del President.
- e. Portar un registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, finques de les quals són titulars i quantes dades complementaris s'estimin procedents.
- f. Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector i, en el seu cas, als òrgans urbanístics competents.
- g. Operar amb els comptes bancaris de l'Entitat, de forma mancomunada amb el President.



- h. Portar la comptabilitat i la fiscalitat de la Junta de Compensació, podent auxiliar-se, a aquests efectes, d'un professional expert en aquestes qüestions de caràcter econòmic.
- i. Preparar els pressupostos i la proposta de quotes o derrames extraordinàries, a sol·licitud del President.

CAPÍTOL 6

Del Gerent

Article 33. Nomenament i funcions del Gerent.

A proposta del Consell Rector, quan ho estimi necessari atès el volum de treball d'aquest òrgan, l'Assemblea General podrà designar a un Gerent, havent d'assenyalar-se en l'acord del seu nomenament les funcions que específicament se li assignen, així com els poders que se li atorguen per al compliment d'aquestes funcions.

En qualsevol cas, seran funcions del Gerent:

- a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, quan sigui convocat a elles.
- b. Representar, per delegació del President, a la Junta de Compensació davant l'Administració pública i organismes, Entitats i Companyies de subministraments, a efectes que així li indiqui el President.
- c. Coordinar als diferents professionals que intervinguin en el procés de gestió urbanística i d'urbanització.
- d. Col·laborar en tots els processos que se li assignin, sobre la base dels acords i decisions que adopti l'Assemblea General, el Consell Rector i/o el President de la Junta.

Podrà nomenar-se Gerent a un professional no membre de la Junta. El seu càrrec podrà ser remunerat, si ho estimés l'Assemblea General.

CAPÍTOL 7

Contractació de tècnics, Direcció Facultativa i “Project Monitoring” de les obres d'urbanització



Article 34. De la contractació de la Direcció Facultativa i “Project Monitoring”, en el supòsit que la contractació s’efectuï a persones físiques.

1.- La Junta de Compensació contractarà un equip tècnic que estigui format com a mínim per un arquitecte o enginyer de camins i un aparellador en exercici inscrits en els seus corresponents Col·legis Professionals, a l'efecte que siguin els redactors de tots els projectes tècnics que resultin legalment exigibles per a la correcta execució de les obres d'urbanització, responsabilitzant-se igualment de la Direcció Facultativa de les Obres amb l'objectiu que les mateixes estiguin en perfecte estat de funcionament i servei que possibiliti la recepció definitiva de les mateixes per l'Ajuntament, i el consegüent atorgament de les llicències municipals que permetin la construcció d'edificis en els solars resultants.

2.- Els membres de la Direcció Facultativa assumiran per contracte el màxim compromís i obligació de respectar i complir escrupolosament el planejament i normativa Urbanística (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme) i la restant legislació aplicable, amb esment exprés a la normativa en prevenció de riscos penals, laborals i de seguretat i salut, i a la normativa de protecció mediambiental.

3.- Igualment, la Junta de Compensació contractarà a un tècnic col·legiat amb experiència en inspecció/revisió d'aquesta mena d'obres, a l'efecte de fiscalitzar la labor de la Direcció Facultativa (el que es denomina “Project Monitoring”), que acrediti la correcció i legalitat de l'executat.

4.- Tots els tècnics contractats hauran d'acreditar tenir subscrietes i en vigor durant la vigència del contracte d'obres, amb una Companyia d'assegurances de primera línia, una o diverses pòlisses d'assegurances (p.e. assegurança de responsabilitat civil i assegurança de responsabilitat mediambiental) que garanteixin de manera efectiva la cobertura de les responsabilitats civils i professionals que puguin derivar-se de la prestació dels serveis contractats. Aquestes pòlisses hauran d'incloure, així mateix, una garantia decenal que cobreixi les responsabilitats que legalment li poguessin correspondre durant els terminis previstos també legalment.

Article 35. De la contractació de Direcció Facultativa i “Project Monitoring”, en el supòsit que la contractació es realitzi a persones jurídiques.

1.- La Junta de Compensació contractarà una empresa tècnica/estudi d'arquitectura/enginyeria que tingui en nòmina un equip tècnic que estigui format com a mínim per un arquitecte o enginyer de camins i un aparellador en exercici inscrits

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



en els seus corresponents Col·legis Professionals, a l'efecte de que siguin els redactors de tots els projectes tècnics que resultin legalment exigibles per a la correcta execució de les obres d'urbanització, responsabilitzant-se igualment de la Direcció Facultativa de les Obres amb l'objectiu que les mateixes estiguin en perfecte estat de funcionament i servei que possibiliti la recepció definitiva de les mateixes per l'Ajuntament, i la consegüent concessió de les llicències municipals que permetin la construcció d'edificis en els solars resultants.

2.- Els membres l'empresa tècnica/estudi d'arquitectura/enginyeria que executin la Direcció Facultativa assumiran per contracte el màxim compromís i obligació de respectar i complir escrupolosament el Planejament i normativa Urbanística (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme) i la restant legislació aplicable, amb esment exprés a la normativa en prevenció de riscos penals, laborals i de seguretat i salut, i a la normativa de protecció mediambiental.

3.- Igualment, la Junta de Compensació contractarà una empresa que tingui en nòmina a un tècnic col·legiat amb experiència en inspecció/revisió d'aquesta mena d'obres, a l'efecte de fiscalitzar la labor de la Direcció Facultativa (el que es denomina "*Project Monitoring*") que acrediti la correcció i legalitat de l'obra executada.

4.- Resultarà condició *sine qua non* per a la contractació d'aquestes empreses, que les mateixes es comprometin i obliguin de manera expressa a implementar (de manera prèvia a l'inici de les obres d'urbanització) un procediment complet i/o plans de prevenció de riscos penals ("*compliance penal*"), en relació amb els serveis que prestaran a la Junta de Compensació i tots els professionals que intervindran en el desenvolupament urbanístic de l'Àmbit, amb assumpció expressa del compliment dels requisits previstos en l'art. 31 bis del Codi Penal, amb la finalitat de prevenir i evitar delictes i, reduint el "risc de comissió" d'aquests.

5.- Igualment, per a poder ser contractades, totes dues empreses hauran d'acreditar estar al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i els tècnics que participin en la Direcció Facultativa i en el "*Project Monitoring*", hauran d'estar contractats legalment per aquestes empreses donant compliment els seus contractes laborals a totes les obligacions legalment exigibles.

6.- Finalment, totes dues empreses i els seus tècnics hauran d'acreditar tenir subscrites i en vigor durant la vigència del contracte d'obres, amb una Companyia d'assegurances de primera línia, una o diverses pòlisses d'assegurances (p.e. assegurança de responsabilitat civil i assegurança de responsabilitat mediambiental) que garanteixin de manera efectiva la cobertura de les responsabilitats civils i professionals que puguin derivar-se de la prestació dels serveis contractats.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



Aquestes pòlisses hauran d'incloure, així mateix, una garantia decennal que cobreixi les responsabilitats que legalment li poguessin correspondre durant els terminis previstos també legalment.

Article 36. De la contractació d'empresa Constructora / Urbanitzadora.

La Junta de Compensació contractarà una Empresa Constructora/Urbanitzadora (la "Empresa") que es responsabilitzarà de l'execució de les obres d'urbanització, la qual actuarà seguint i respectant les indicacions de la Direcció Facultativa, per a executar el Projecte de Reparcel·lació corresponent.

Article 37. Execució de Plans de prevenció de riscos penals.

Resultarà condició *sine qua non* per a la contractació de l'Empresa, que la mateixa es comprometi i obligui de manera expressa a implementar (de manera prèvia a l'inici de les obres d'urbanització), un procediment complet i/o plans de prevenció de riscos penals ("*compliance penal*"), en relació amb els serveis que prestaran l'Empresa i tots els professionals que intervindran en el desenvolupament urbanístic de l'Àmbit, amb assumpció expressa del compliment dels requisits previstos en l'art. 31 bis del Codi Penal, amb la finalitat de prevenir i evitar delictes i reduint el "risc de comissió" d'aquests.

Article 38. Execució d'obligacions urbanístiques, mediambientals, laborals per a prevenció d'accidents.

1.- Igualment resultarà condició *sine qua non* per a la contractació de l'Empresa, que la mateixa es comprometi i obligui de manera expressa a complir amb el Planejament i normativa Urbanística aplicable (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme) amb totes les disposicions en matèria laboral, de la Seguretat Social i de Prevenció de Riscos Laborals contingudes en la legislació vigent o que puguin ser dictades durant la vigència del Contracte, que afectin les relacions laborals amb el seu personal, vigents en l'actualitat o que puguin ser dictades durant la vigència d'aquest Contracte.

En aquest sentit, l'Empresa és responsable de la posada en pràctica d'aquestes, així com de les conseqüències que es derivin del seu incompliment, a l'efecte de cobrir qualsevol tipus d'incidència derivada d'un possible accident, de manera que, els professionals que participin en l'execució de les obres d'urbanització estiguin íntegrament recolzats.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



En particular, l'Empresa és responsable de les condicions de seguretat i salut en els treballs i serveis prestats i està obligada a adoptar i fer complir les disposicions vigents sobre aquestes matèries, les mesures i normes que dictin els organismes competents, les exigides en el marc del projecte i les que fixi o dictamini el vigilant o comitè de seguretat, en el cas de la Direcció Facultativa de les Obres d'Urbanització, sense cap cost per a la Junta de Compensació.

2.- Igualment haurà d'assumir de manera expressa el compromís de l'estricta compliment de totes les disposicions legals en matèria de Medi Ambient, en vigor a la signatura del contracte, o les que poguessin aprovar-se durant la vigència d'aquest.

3.- Finalment, l'empresa haurà d'assumir de manera expressa en el contracte, qualsevol tipus de responsabilitat urbanística, civil, laboral, penal, ambiental, administrativa o de qualsevol altra índole, derivada de la seva actuació en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística, deixant indemne a la Junta de Compensació per aquestes actuacions.

Article 39. Assegurança de responsabilitat civil, professional i mediambiental.

Resultarà condició *sine qua non* per a la contractació de l'Empresa, que la mateixa es comprometi i obligui a tenir subscrites i en vigor durant la vigència del contracte d'obres, amb una companyia d'assegurances de primera línia, una o diverses pòlisses d'assegurances (p.e. assegurança de responsabilitat civil i assegurança de responsabilitat mediambiental) que garanteixin de manera efectiva la cobertura de les responsabilitats civils i professionals que puguin derivar-se de la prestació dels Serveis contractats. Aquestes pòlisses hauran d'incloure, així mateix, una garantia decennal que cobreixi les responsabilitats que legalment li poguessin correspondre durant els terminis previstos també legalment.

CAPÍTOL 8

Mitjans personals

Article 40. De la contractació de personal.

1.- La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats, sens perjudici de l'auxili que li prestarà el Secretari i, en el seu cas, el Gerent.

2.- No obstant això, podrà procedir-se, per acord del Consell Rector, a la contractació del personal addicional que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a aquest efecte per l'Assemblea

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



TÍTOL V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 41. Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per les aportacions dels seus membres, els crèdits que li siguin atorgats, les subvencions i donacions que, en el seu cas, rebi, i les rendes i productes del seu patrimoni.

Article 42. Classes d'aportacions.

Les aportacions a la Junta estan constituïdes:

- a. Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- b. Pels terrenys que, si escau, determini el projecte de reparcel·lació.
- c. Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, cas de la seva incorporació a la Junta.

Article 43. Classes de quotes.

1.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses de la Junta que es recullen en els pressupostos anuals, d'acord amb les precisions assenyalades pel Consell Rector a aquest efecte.

2.- Són quotes extraordinàries (també anomenades "derrames extraordinàries") les destinades al pagament del cost de la gestió i execució de la urbanització segons el que s'estableix en les bases d'actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions i les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General.

Article 44. Quantia i pagament de les quotes.

1.- L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.



- 2.- El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un (1) mes des que es notifiqui la quota corresponent.
- 3.- La falta de pagament produirà les conseqüències següents:
 - a. Un recàrrec del 5% de l'interès legal que resulti d'aplicació.
 - b. La Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú que procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment. Les quantitats percebudes per l'aplicació d'aquests procediments es lliuraran a la Junta, incrementant-se en qualsevol cas el principal amb els recàrrecs i interessos establerts per a la via de constrenyiment.
 - c. Així mateix, pel cas que la via de constrenyiment no sorgeixi efecte, la Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú l'exercici de la seva potestat expropiatòria contra el membre morós, essent beneficiària la Junta i al seu càrrec, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU.

TÍTOL VI

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 45. Impugnació dels acords de la Junta de Compensació.

- 1.- Els acords dels òrgans de la Junta són executius i no se suspendran per la seva impugnació, tret que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
- 2.- Contra els acords adoptats per la Junta de Compensació que tinguin caràcter administratiu, es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, de conformitat amb el que disposen els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions Públiques i d'acord amb l'establert a l'article 193.8 RLU.
- 3.- No estaran legitimats per a la impugnació els qui haguessin votat a favor de l'acord, per sí o per mitjà de representant.
- 4.- Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes enfront de l'actuació d'aquesta quan exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per a executar les obres d'urbanització.

Article 46. Dissolució de la Junta de Compensació.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



1.- La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a. Quan hagi realitzat l'objecte per al qual es va constituir.
- b. Si esdevingués en propietari únic.
- c. Per manament judicial o prescripció legal.
- d. En forma voluntària, una vegada complert l'objecte social d'aquesta, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el vot favorable del cinquanta-u per cent (51%) de les quotes de participació, sense perjudici del compliment per subrogació de les obligacions contretes i de les responsabilitats subsidiàries al fet que pogués pertocar .
- e. Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

2.- Excepte en el supòsit de dissolució per mandat judicial o prescripció legal, en tots els altres supòsits la dissolució se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.

3.- No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti la recepció, per part de l'Ajuntament, de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió; així mateix, haurà de constar el compliment de les obligacions pendents, i que la Junta no tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

Article 47. Transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

1.- Si així ho disposa el planejament aplicable, una vegada recepcionades les obres d'urbanització, la Junta de Compensació es podrà transformar en Entitat Urbanística de Conservació.

2. En tot cas, la conservació per part de l'Entitat Urbanística de Conservació no podrà abastar un termini superior al què estableixi el planejament urbanístic.

3.- L'objecte de la Junta de Conservació serà la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en la forma i extensió que determini el planejament urbanístic.

Article 48. Liquidació de la Junta de Compensació.

1.- Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, en extingir-se la seva personalitat jurídica, el Consell Rector procedirà a la seva liquidació amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General i,

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



particularment, mitjançant el cobrament dels crèdits i el pagament dels deutes.

2.- El romanent que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació en la Junta de Compensació.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Estatuts: obligatorietat i modificació.

1.- Els presents Estatuts, una vegada hagin estat inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

2.- Qualsevol modificació dels Estatuts que sigui acordada per l'Assemblea General requerirà per a assolir plens efectes l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en l'esmentat Registre.

Segona. Normativa complementària.

En tot allò no expressament contemplat en aquests Estatuts, s'estarà al que s'estableix en l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; i quant al contingut, en els articles 197 i 198 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; sense perjudici d'altre normativa d'aplicació.



BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA "UA 15, CARRER DE SANTA MAGDALENA" DE VILANOVA I LA GELTRÚ

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALES

Base Primera. Àmbit d'actuació i finalitat.

1.- L'àmbit territorial al qual es refereixen les presents Bases és el corresponent a la Unitat d'Actuació "UA 15, carrer de Santa Magdalena" de Vilanova i la Geltrú.

2.- Aquestes Bases tenen com a finalitat regular els criteris per a valoració i altres extrems relatius a la formulació, en el seu cas, del Projecte de Reparcel·lació que correspongui; sense perjudici d'establir les determinacions complementàries per a la correcta aplicació de la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació i per a l'execució de les obres d'urbanització.

Basi Segona. Obligatorietat de les Bases.

1.- Les Bases obliguen als membres i òrgans de la Junta de Compensació en els termes en què siguin aprovades.

2.- Les seves determinacions podran ser modificades per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació, especialment convocada a aquest efecte, amb el vot favorable dels membres que representin almenys el cinquanta-u per cent (51%) de les quotes de participació. Les Bases així modificades se sotmetran a l'aprovació de l'Administració actuant.

Base Tercera. Actuacions que comprèn.

L'actuació pel sistema de compensació comprendrà:

- a. La reparcel·lació o, en el seu cas, l'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats a l'Entitat o per incompliment de les seves obligacions, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b. La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú dels terrenys de cessió obligatòria així com de les obres i instal·lacions que hagin d'executar-se conforme al planejament vigent, en el seu cas.
- c. El pagament de les obres d'urbanització i altres costos inherents, fixats en el planejament urbanístic i en el projecte d'urbanització.
- d. La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, a excepció

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



dels quals hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, d'acord amb el que es disposa per la normativa urbanística (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme), entre els propietaris i altres partícips en proporció a les seves respectives quotes de participació.

TÍTOL II. CRITERIS DE VALORACIÓ A EFECTES D'EQUIDISTRIBUCIÓ

Basi Quarta. Valoració de les finques aportades.

- 1.- La valoració de les finques aportades s'efectuarà en funció de la seva superfície. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en el polígon d'actuació urbanística.
- 2.- S'assignarà a cadascuna de les finques un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la compensació.
- 3.- Les superfícies computables seran les que resultin dels mesuraments efectuats sobre el terreny i s'acreditaran mitjançant el plànol topogràfic inclòs en el projecte de reparcel·lació, que serà la base per a l'eventual rectificació de les superfícies expressades en el Registre de la Propietat.
- 4.- Si existís disconformitat prou fundada sobre la propietat d'una finca, part d'ella o en la determinació de les seves bogues, la superfície qüestionada es considerarà pertanyent per iguals parts als qui invoquin la seva titularitat, fins que es resolgui la discrepància per mutu o acord entre els interessats o per resolució judicial.
- 5.- Les quotes inicials derivades de la valoració de les finques aportades es modificaran, una vegada aprovada el Projecte de Reparcel·lació, per a ajustar-les a la valoració que en aquest s'efectuï de les finques resultants d'aprofitaments lucratius.

Base Cinquena. Valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que els afectin.

- 1.- La valoració dels drets reals i càrregues sobre immobles, als efectes de la seva extinció, modificació o constitució, s'efectuarà de conformitat amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just dels mateixos i, subsidiàriament, segons les normes del Dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació.
- 2.- L'existència de drets reals i càrregues sobre les finques aportades no alterarà la valoració d'aquestes, ni la quantia de l'adjudicació que correspongui en funció de la finca o finques aportades.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



3.- Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho eren anteriorment, pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir la quota de participació assignada amb el titular del dret real o càrrega.

Si no es declarés la càrrega o si les declarades no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que les hagués omès i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

4.- Quan no tingui lloc la subrogació real de l'antiga per una nova parcel·la, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació produirà l'extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, sent a càrrec del propietari que la va aportar la indemnització que, en el seu cas, correspongui, l'import de la qual es fixarà en el Projecte de Reparcel·lació i es ressenyarà en l'acord de la seva aprovació.

5.- De produir-se la subrogació real i ser incompatibles amb el planejament els drets reals o càrregues existents sobre la finca aportada, el Projecte de Reparcel·lació declararà la seva extinció i fixarà la indemnització que, en el seu cas, correspongui a càrrec del propietari respectiu, la qual passarà a gravar la finca adjudicada.

6.- Existint subrogació real i compatibilitat amb el planejament urbanístic, si la situació i característiques de la nova finca fossin incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien hagut de recaure sobre ella, les persones al fet que aquests drets o càrregues afavorissin, de resultar perjudicades, podran obtenir la seva transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca en la quantia en què la càrrega fos valorada.

El Registrador de la Propietat que apreciï tal incompatibilitat la farà constar així en l'assentament respectiu. A manca d'acord entre les parts interessades, qualsevol d'elles podrà acudir al Jutjat competent de l'ordre civil per a obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en aquest últim cas, per a fixar la valoració de la càrrega i la constitució de l'esmentada garantia hipotecària.

7.- No obstant el que es disposa en els números 4 i 5 d'aquesta Base, les indemnitzacions procedents, en el seu cas, per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb el planejament o la seva execució es consideraran despeses d'urbanització, distribuint-se entre els membres de la Junta en funció de les seves quotes. S'exceptua de l'anterior l'extinció de servituds establertes a canvi de preu i l'extinció d'arrendaments subscrits amb posterioritat a la delimitació de la unitat d'execució, la indemnització de la qual correspondrà en tot cas al propietari de la finca gravada o arrendada. La taxació de servituds i drets d'arrendament, en els casos en què procedeixi, s'efectuarà en el propi projecte de reparcel·lació o en expedient incidental (operació jurídica complementària).

Base Sisena. Valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se.

1.- El valor de les plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



finques i que no puguin conservar-se, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana; i de la normativa que el desenvolupa.

2.- El valor de les edificacions que hagin de derrocar-se, que es calcularà així mateix amb independència del sòl, es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació d'aquestes .

3.- Les plantacions que responguin a una explotació agrícola o forestal se taxaran sobre la base del criteri de reposició i al seu cycle vital. En el cas d'arbratge i de plantes de caràcter ornamental o que no responguin pròpiament a una explotació econòmica, es tindrà en compte la seva depreciació a nivell de mercat quan la seva transmissió es produeix de forma incorporada als immobles a la Llei d'Expropiació Forçosa.

4.- Les activitats industrials o mercantils que hagin de cessar o traslladar-se per ser incompatibles amb la nova ordenació, seran objecte de valoració independent d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa o segons els possibles acords que es puguin adoptar per la Junta de Compensació.

5.- S'entendrà necessari l'enderrocament o destrucció quan sigui procedent l'eliminació de l'element per a realitzar obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estigui situat en una superfície que no vagi a ser adjudicada íntegrament al seu propietari o quan la seva conservació sigui incompatible con la ordenació, fins i tot com a ús provisional.

6.- L'import de les indemnitzacions resultants se satisfarà al titular interessat amb càrrec a la Junta de Compensació en concepte de despeses d'urbanització.

Tals indemnitzacions podran ser objecte de compensació amb les quantitats que resulti deutor l'interessat per les aportacions ordinàries o extraordinàries que hagi de realitzar a la Junta de Compensació i per les diferències d'adjudicació que, si escau, hagi d'abonar.

7.- Les taxacions a què es refereixen aquesta Base i l'anterior s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació i els seus costos seran a càrrec del respectiu propietari.

Base Setena. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.

1.- En el cas que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, la valoració de la seva aportació es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització que es formuli o el cost dels sectors o partides que hagin de ser executats, i en el moment de la incorporació es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicable clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord d'aprovació haurà de ser adoptat per l'Assemblea General.

2.- Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, bé per remissió a preus de mercat o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3.- La participació de l'Empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb aquesta participació que actuïn en la forma assenyalada en els Estatuts.

Base Vuitena. Criteris de valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament del polígon d'actuació.

1.- Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del polígon d'actuació amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. La valoració es basarà en el volum edificable corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies edificatòries i segons criteris de valoració de mercat.

2.- La valoració es podrà realitzar en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades en diners, amb la finalitat de determinar les indemnitzacions que procedirà per diferències d'adjudicació i per a homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

Base Novena. Valoració d'immobles i preus de venda.

Cas que la Junta promogui algun immoble, el mateix es valorarà en funció de l'import de la inversió i despeses totals que la seva construcció origini. En el supòsit de venda o lloguer, els preus mínims es determinaran per l'Assemblea General.

TÍTOL III

ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Basi Dècima. Criteris d'adjudicació de les finques resultants.

1.- L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta s'efectuarà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades el més a prop possible de les antigues propietats dels mateixos titulars. Aquest criteri es vincularà amb el d'adjudicar el màxim nombre de finques independents.

2.- No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta legalment o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

3.- En el cas que, a causa de l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris, no sigui possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, l'adjudicació s'efectuarà en proindivís i, quan això no sigui possible, el seu valor es compensarà econòmicament a aquests propietaris. El mateix criteri s'aplicarà quan, per exigències de l'ordenació i de configuració adequada a l'efecte d'edificació, el dret de

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de parcel·les independents.

4.- Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació en terrenys, tant el defecte com l'excés es compensaran en metàl·lic. Les compensacions en metàl·lic es reflectiran en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.

5.- Els terrenys que conforme al planejament que s'executa hagin de ser objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú seran adjudicats en ple domini i lliure de càrregues, en virtut del propi Projecte de Reparcel·lació.

6.- Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització que els corresponguin, afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, una vegada pagats els costos i rebudes les obres pel Ajuntament.

Base Onzena. Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i la certificació de la fermesa d'aquest acord, amb el contingut exigít per la legislació aplicable, possibilitarà la inscripció d'aquest instrument en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les per les resultants de la urbanització.

TÍTOL IV

EXPROPIACIÓ FORÇOSA

Base Dotzena. Suposats d'Expropiació .

Procedirà l'expropiació forçosa dels terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'execució per part de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària, en els següents supòsits:

- No incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació en els terminis establerts a aquest efecte.
- Incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística.
- Impagament de quotes a la Junta dins del termini de pagament voluntari, quan el membre de què es tracti hagués estat objecte de constrenyiment administratiu o judicial per al cobrament d'alguna altra quota anterior.
- Incompliment reiterat d'alguna de les obligacions establertes en els Estatuts, degudament acreditat i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.



En tal cas, l'expropiació forçosa seria amb càrrec a aquesta Junta de Compensació, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.

Base Tretzena. Criteris de valoració de les finques a expropiar.

- 1.- Les finques que, en el seu cas, haguessin de ser objecte d'expropiació es valoraran conforme al què s'estableix en la legislació estatal aplicable.
- 2.- Les edificacions i altres elements existents en les mateixes es valoraran conforme a el que es disposa en la Base Sisena.

TÍTOL V

EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Base Catorzena. Contractació de les obres d'urbanització.

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o per un contractista idoni escollit per l'Assemblea General a proposta del Consell Rector, mitjançant el procés de selecció que aquest consideri més adequat, havent-se de fer constar en el contracte d'execució d'obres que se subscriu les circumstàncies següents:

- a. El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions del projecte d'urbanització i de facilitar el control de les obres per part de l'Administració actuant, del Consell Rector i del personal designat a aquest efecte per l'una o l'altre.
- b. Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista a conseqüència d'aquesta resolució o de la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de les obres fixades en el projecte.
- c. Manera i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzada, que en tot cas s'entendran sempre a bon compte. La Junta podrà acordar, si ho estima convenient, la permuta com a forma de pagament.
- d. Retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres, la qual no serà retornada fins que aquestes hagin estat rebudes provisionalment i sigui substituïda, en el seu cas, per aval bancari suficient fins a la recepció definitiva.
- e. Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra per adjudicació directa de la Junta de Compensació.

2.- En el cas que s'hagués incorporat a la Junta alguna empresa urbanitzadora que aportació, totalment o parcialment, els recursos necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució serà realitzada directament per aquesta empresa.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



3.- L'execució de les obres podrà acordar-se que sigui efectuada per fases.

Base Quinzena. Procediment de contractació de les obres d'urbanització.

En el marc del procediment de selecció i contractació de l'Empresa que hagi d'executar les obres d'urbanització, s'exigirà a l'adjudicatària: (i) tenir implantat un pla de prevenció de riscos penals ("*compliance penal*"); (ii) assumir de manera expressa l'estricta compliment de totes les obligacions establertes per la normativa en matèria d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme), de protecció de riscos laborals, i en matèria de protecció del medi ambient; (iii) així com tenir en vigor, formalitzats amb una empresa asseguradora de reconeguda solvència i prestigi, assegurances de responsabilitat civil, professional i mediambiental que cobreixin qualsevol indemnització a la qual calgués fer front a resultes d'accidents, multes, sancions o qualsevol qüestió derivada de la seva actuació com a executora de les obres d'urbanització.

Base Setzena. Costos d'urbanització.

1.- Els costos d'urbanització seran assumits pels associats proporcionalment a les seves quotes de participació.

2.- S'estimaran com a costos d'urbanització els següents:

- a. Totes les obres de serveis viaris necessàries i establertes d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.
- b. Les obres de sanejament que afectin al polígon d'actuació urbanística.
- c. Subministrament d'aigua potable.
- d. Subministrament d'energia elèctrica, que inclourà la conducció i la distribució així com l'enllumenat públic.
- e. Jardineria i arbratge en parcs, jardins i vies públiques.
- f. Xarxa de comunicacions.
- g. Costos de redacció i tramitació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, així com els altres costos derivats de la gestió urbanística, inclosos els de constitució de la pròpia Junta de Compensació i els de llur gestió.

3.- L'import dels preu justos i indemnitzacions per les expropiacions efectuades seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

4.- La distribució dels costos d'urbanització es determinarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en les presents Bases d'Actuació.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



TÍTOL VI

DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

Base Dissetena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització.

1.- Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el que estableix el planejament seran transmesos a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú en ple domini i lliure de càrregues, per ministeri de la Llei en virtut de l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació. No obstant això, la Junta o el contractista per ella designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització, prèvia comunicació a l'ajuntament o autorització expressa per part d'aquest, amb les condicions d'ocupació, tècniques, de temporalitat i altres que es determini en l'esmentada autorització.

2.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques que li corresponguin en concepte d'aprofitament.

Base Divuitena. Quotes de participació.

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 superfície dels terrenys respectius dins del polígon d'actuació.

2.- En el cas d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels propietaris i s'assignaran les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

Base Dinovena. Termini i forma de pagament de les quotes.

1.- Quantes despeses ocasioni l'execució del sistema seran sufragades per la Junta mitjançant aportacions que a aquest efecte faran els propietaris de les finques ressenyades en la Base Setzena, qualsevol que sigui l'origen i naturalesa de la despesa.

2.- Les quotes aprovades per l'Assemblea General per a fer front al pagament de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i justipreus hauran de ser satisfetes en el termini màxim d'un (1) mes a comptar des de la data en què es practiqui la notificació del requeriment de pagament.

3.- Transcorregut aquest termini sense fer efectiu l'abonament, entraran en joc els efectes establerts en els Estatuts, a l'efecte del recàrrec de l'interès legal, de la exacció per via de constreyniment o l'expropiació de la finca.

4.- En qualsevol cas, l'import de les quotes podrà substituir-se pel lliurament a la

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



Junta de Compensació de terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, a l'emparament d'allò que disposa l'article 141.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Base Vintena. Distribució de beneficis i pèrdues.

- 1.- La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà segons les següents regles:
 - a. El Consell Rector formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de la Assemblea General.
 - b. La liquidació comprendrà tant beneficis o pèrdues, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
 - c. La determinació de beneficis i pèrdues es realitzarà d'acord amb els criteris de valoració establerts en les presents Bases d'Actuació.
 - d. La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà en funció de la participació de cada propietari en la Junta, la qual serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del polígon d'actuació.
- 2.- Correspon a l'Assemblea General en la seva sessió ordinària amb motiu de l'aprovació dels comptes anuals i a la vista del compte de resultats, acordar, si escau, el traspàs de beneficis a l'exercici següent o la seva distribució proporcional entre els membres. En cas de pèrdues, l'Assemblea acordarà la repercussió proporcional entre els membres fixant a aquest efecte les quotes a aportació extraordinàries precises per a cadascun a fi de fer front a aquestes pèrdues.

TÍTOL VII

EDIFICACIÓ, ALIENACIÓ I CONSTITUCIÓ DE GRAVÀMENS PER LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Base Vint-i-unena. Edificació de les finques.

- 1.- En el cas que convingui als interessos generals de la Junta, podrà acordar-se per l'Assemblea General l'edificació d'alguna finca determinada per compte d'aquesta, exigint-se a aquest efecte el vot favorable del cinquanta-u per cent (51%) de les quotes de participació.
- 2.- Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què sigui ferm en via administrativa l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sense perjudici de la sol·licitud de llicència de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, mitjançant escrit en el qual el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció en tant no estigui conclosa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es duguin a terme per a tot l'edifici o part d'ell, i a complir altres condicions legalment establertes.



Base Vint-i-dosena. Alienació de terrenys i constitució de gravàmens per la Junta de Compensació.

- 1.- La Junta podrà reservar-se parcel·les, d'entre les cedides i/o expropiades, per a alienar-les directament, amb la finalitat de sufragar les despeses previstes d'urbanització. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les parcel·les que es reservi.
- 2.- La competència a l'efecte de la venda de parcel·les o constitució de gravàmens correspondrà a l'Assemblea General i requerirà previsió pressupostària o acord d'oportunitat i de determinació del preu mínim. En el cas de constitució de gravàmens, es requerirà igualment previsió pressupostària o acord específic de l'Assemblea General.
- 3.- En el supòsit de venda de parcel·les, les obligacions de l'adquirent respecte de les despeses d'urbanització s'hauran de determinar de manera expressa en el document de compravenda.