

EDICTE

Per acord de la Junta de Govern Local de data 4 d'abril de 2024 , es van aprovar definitivament els estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació del polígon d'actuació de la Modificació Puntual del POUM de Gelida a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de Can Juncoses i finques confrontants per la implantació de l'AGROPARC de Gelida, formulats per la mercantil UNPASMES, SL, que representa més del 50% de la propietat de la superfície del sector.

El text íntegre dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament és el que es transcriu a continuació:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE GELIDA A L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE CAN JUNCOSSES I FINQUES CONFRONTANTS PER LA IMPLANTACIÓ DE L'AGROPARC DE GELIDA

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina "Junta de compensació del polígon d'actuació de la Modificació Puntual del POUM de Gelida a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de Can Juncoses i finques confrontants per la implantació de l'AGROPARC de Gelida" ("**Junta de Compensació**" o "**Junta**").
2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposen els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit pels mateixos, es regirà pel que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("**TRLUC**"), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("**RLUC**") i les altres disposicions normatives aplicables.

Article 2. Naturalesa i capacitat

1. La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.
2. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. Per a l'exercici de les seves finalitats, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 3. Domicili

1. El domicili de la Junta s'estableix a Avda. Mare de Déu de Montserrat, 71-77 | Polígon Industrial Sant Pere Molanta - 08799 - Olèrdola (Barcelona).

2. El domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea, havent de donar compte del mateix a l'Ajuntament de Gelida i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Durada

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al repartiment efectiu dels beneficis i càrregues derivats de la Modificació Puntual del POUM de Gelida a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de Can Juncoses i finques confrontants per la implantació de l'AGROPARC de Gelida i, en tot cas, fins a la consecució total del seu objecte i les seves finalitats, tret que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en aquests Estatuts.

Article 5. Àmbit territorial

L'àmbit territorial de la Junta estarà comprès per tots els terrenys que formen part del Polígon d'actuació de la Modificació Puntual del POUM de Gelida a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de Can Juncoses i finques confrontants per la implantació de l'AGROPARC de Gelida.

Article 6. Objecte i finalitat

1. És objecte de la Junta de Compensació l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 5è.
2. Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:
 - a) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
 - b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria i execució de les obres d'urbanització, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
 - c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 TRLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins i fora del polígon d'actuació, menys en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del TRLUC.
 - d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.

- e) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els Drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.
- f) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels projectes que sigui necessari formular.
- g) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització.
- h) L'execució de les obres d'urbanització pròpies del polígon d'actuació.
- i) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- j) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil si s'emeten obligacions o s'estima convenient.
- k) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- l) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta.
- m) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o del municipi de Gelida, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a la Junta.
- n) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- o) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles establerts per la legislació vigent.
- p) La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- q) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

Article 7. Administració actuant.

1. La Junta de compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela de l'Ajuntament de Gelida.
2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament de Gelida:
 - a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
 - b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
 - c) Designar un representant de l'Administració actuant en la Junta.

- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.
- f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta.
- g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració.
- h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la normativa urbanística vigent i del planejament aplicable.

TÍTOL II - MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8. Composició

1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de les finques compreses en l'àmbit d'actuació que hagin sol·licitat la seva inclusió en la Junta de Compensació com a mers propietaris.
2. Els propietaris no promotors podran incorporar-se a la Junta de Compensació durant el període d'informació pública en el si de la tramitació dels Estatuts i Bases d'Actuació i posteriorment, d'acord amb el que disposen els articles 171 i 190 del RLUC.
3. Aquesta incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament fent constar expressament l'adhesió als Estatuts de la Junta de Compensació, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.
4. Perquè la incorporació tingui efectes serà necessari que els propietaris dipositin en el termini d'un mes des que siguin requerits per la Junta, la quantitat necessària corresponent amb les despeses ja realitzades i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atenent als terrenys pertanyents a uns i als altres.
5. En qualsevol cas, per tal d'adherir-se, els propietaris hauran d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves finques, amb indicació, si escau, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

Article 9. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

1. Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

2. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.
3. En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora - si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.
4. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.
5. Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del RLUC tenint en compte que d'acord amb l'article 170 del mateix text legal en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació.

Article 10. Quotes de participació

1. La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui.
2. La quota de participació dels propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació serà proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun dels membres de la Junta de Compensació, d'acord amb l'establert a l'article 126.1 a) TRLUC.
3. La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament d'un plànol topogràfic.
4. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament del topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic.
5. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i a partir d'aquell moment, en funció del coeficient de participació assignat a cada finca al compte de liquidació provisional.
6. En tots els casos la qualitat de membre de la Junta correspon al propietari, i en el supòsit d'usdefruit, al nu propietari.
7. En cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats.

Article 11. Transmissió de la titularitat.

1. La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

2. La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.
3. El transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.
4. Als títols de transmissió caldrà fer-hi constar les obligacions que assumeix l'adquirent per subrogació del transmetent, en els termes indicats en aquests Estatuts.

Article 12. Constitució de la Junta.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- a) Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- b) Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs de President i Secretari.
- d) L'acord de constitució.
- e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

Article 13. Incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació.

1. Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora, que podrà incorporar-se a la Junta de Compensació.

2. En cas d'incorporació d'una empresa urbanitzadora, els membres de la Junta podran escollir si la part que els correspon de la retribució a l'empresa urbanitzadora serà satisfeta amb un pagament en metàl·lic o bé en aprofitament urbanístic dins de l'àmbit del polígon d'actuació.

3. En cas de què una part o la totalitat de la retribució de l'empresa urbanitzadora s'efectuï en aprofitament urbanístic, l'empresa urbanitzadora s'incorporarà a la Junta de compensació en els següents termes:

- a) La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
- b) L'aportació de l'empresa urbanitzadora es determinarà tenint en compte el cost pressupostat pel projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva o bé si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costos.
- c) A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació de la segona en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

- d) La participació de l'empresa en la Junta de compensació disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.

4. La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les mateixes regles que la selecció d'empreses per a l'execució de les obres d'urbanització establertes a les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació.

TÍTOL III - DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 14. Drets.

Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

- a) Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- b) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions fixats en aquests Estatuts.
- c) Assistir per si mateixos o per mitjà de representants a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Escollir als membres dels òrgans de govern i administració i poder ser escollits per a l'exercici dels càrrecs.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat dels comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en termini màxim de deu dies a comptar des de la sol·licitud.
- g) Disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'Assemblea al menys, 72 hores abans de la sessió.
- h) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts per aquests Estatuts.
- i) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.
- j) Tots els que corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions normatives aplicables.
- k) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 15. Obligacions

1. Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions de caràcter general derivades de les normes legals i del

planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. Especialment vindran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta com a condició per a la seva incorporació els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, les càrregues i gravàmens de la seva finca, així com qualsevol situació jurídica, especialment contractes de lloguer i les activitats que s'hi desenvolupen.

La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent.

- b) Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- c) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se ben dirigida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre constituït a aquests efectes que portarà el Secretari.
- d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre segons la seva quota de participació dins de l'Entitat i sens perjudici de ser rescablat d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del sector.
- e) Notificar fefaentment a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- f) Fer constar en els títols de transmissió de la seva propietat l'acceptació per l'adquirent dels presents Estatuts i de les bases d'actuació i fer constar també les obligacions que assumeix l'adquirent per subrogació del transmetent, en els termes indicats en aquests Estatuts.
- g) Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El Projecte de Reparcel·lació pot determinar, en els supòsits prevists legalment i seguint el procediment establert, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació.
- h) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representarà els cotitulars en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.
- i) Designar per escrit un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o en cas d'ésser el soci de la Junta una persona jurídica.

- j) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL IV - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 16. Enumeració dels òrgans de govern i administració

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Secretari.

CAPÍTOL I - DE L'ASSEMBLEA GENERAL

Article 17. Composició i reunions

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta més un representant de l'Administració actuant designat expressament per aquesta Administració.
2. Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.
3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, almenys una vegada a l'any, per a la consideració i aprovació de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, consideració i aprovació, si escau, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.
4. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el President o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30 per 100 de les participacions. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 15 dies hàbils a comptar des de l'acord o sol·licitud.
5. Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sens perjudici del dret a interposar els recursos que legalment procedeixin.

Article 18. Facultats

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La proposta de modificació de les normes de regulació (Estatuts i Bases) sens perjudici de l'aprovació posterior de l'Administració actuant.
- b) El nomenament i cessament del President i del Secretari.
- c) L'aprovació dels pressupostos i el nomenament, si fos necessari, de censors de comptes.
- d) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.

- e) L'aprovació dels projectes i tramitacions urbanístiques que corresponguin sobre el polígon d'actuació.
- f) Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació davant de l'Ajuntament.
- g) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- h) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i enderrocament de les construccions.
- i) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.
- j) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- k) Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
- l) Acordar la dissolució de la Junta.
- m) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precisas pel normal funcionament de la Junta.

Article 19. Convocatòria de les sessions

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, podran ser telemàtiques o presencials.
2. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President mitjançant carta certificada, remeses als membres de la Junta amb almenys 7 dies naturals d'antelació a la data de celebració, o alternativament mitjançant mitjans telemàtics, inclòs el correu electrònic, sempre que el membre de la Junta de Compensació hagi acceptat de manera fefaent aquesta forma de comunicació i sempre que amb tal mitjà pugui quedar constància de la recepció de la convocatòria.
3. La convocatòria assenyalarà el dia i hora de la reunió, i el lloc (en cas de reunió presencial) o enllaç telemàtic (en cas de reunió telemàtica), així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea General.
4. No podran ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria. En aquest sentit, només podrà deliberar-se sobre altres assumptes no contemplats en la convocatòria quan, estant presents tots els membres de la Junta, així ho acordin per unanimitat.
5. Reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 20. Assistència i representació.

1. Tots els associats amb dret a assistència poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.
2. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. Es requereix bé compareixença davant el Secretari, o bé, apoderament formalitzat en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

3. Per acord unànim dels membres de la Junta de Compensació es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics. En aquest supòsits, l'acord descriurà els terminis, formes i modes de la celebració d'aquesta tipologia d'assemblees.

Article 21. Constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 50 per 100 de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà quinze minuts després de la primera, s'entendrà vàlidament constituïda, quan concorrin el 25% de les quotes de participació. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi perquè es considerin vàlidament constituïdes.

2. Els membres de la Junta podran designar, per escrit i per a cada reunió, a una persona que els representi. A l'efecte d'establir la validesa de l'esmentada representació, el Secretari haurà de comprovar les delegacions i poders presentats.

Article 22. Sessions

1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

2. Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta de Compensació, o el seu substitut, el qual serà designat per majoria simple dels presents d'entre els membres de la Junta.

Article 23. Adopció d'acords i còmput dels vots

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades.

2. No obstant el previst a l'apartat anterior, l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts, incorporació d'empreses urbanitzadores, transmissió de bens immobles, constitució càrregues sobre aquests, fixació i rectificació de les quotes, fixació d'aportacions extraordinàries i contractació de crèdits, requeriran el vot favorable de membres que representin almenys el 60 per 100 de les quotes de participació, sent necessari el 80 per 100 per acordar la dissolució de la Junta.

Article 24. Actes

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies del lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i se signaran per aquest amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la sessió posterior.
2. En tot allò no previst, serà d'aplicació el previst a la legislació administrativa a aquest respecte.
3. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta haurà d'expedir, amb el vistiplau del President, certificacions del contingut de les actes en termini màxim de 15 dies a comptar des de la sol·licitud.

CAPÍTOL II - DEL PRESIDENT

Article 25. Nomenament

El President serà designat per l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada de 4 anys. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 26. Funcions

Són funcions del President:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigint les deliberacions d'aquesta i executant i fent complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.
- c) Autoritzar els actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat. En aquest sentit, correspon al President, la realització de les gestions necessàries per a l'obertura d'un compte bancari titularitat de la Junta.
- e) Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i tresoreria de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General, o bé al Secretari o al Tresorer, en aquests Estatuts.
- f) Realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, custodiar aquest fons, i rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat.

CAPÍTOL III - DEL SECRETARI

Article 27. Nomenament.

1. El Secretari serà designat per l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada de 6 anys. En cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà assumit de forma accidental per un membre de la Junta designat per l'Assemblea.

2. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec podrà ser retribuït.

Article 28. Funcions.

Són funcions del Secretari:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- b) Aixecar acta de les sessions.
- c) Expedir certificacions amb el vistiplau del President.

- d) Portar un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, direcció de correu electrònic, data d'incorporació, quota de participació i número de vots i tots aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.

TÍTOL V - APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 29. Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
- d) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- e) Les rendes i productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- g) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 30. Despeses.

Seràn despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a què es refereix l'article 120 del TRLUC.
- c) El pagament d'honoraris professionals, despeses administratives, sous, i qualsevol altra despesa que tingui origen en la contractació de professionals exteriors per a la tramitació i execució dels instruments de gestió urbanística i la urbanització, així com qualsevol altra despeses directament vinculada a la finalitat de la Junta de Compensació.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 31. Classes d'aportacions.

Les aportacions dels membres de la Junta seran de dues classes:

- a) Per la disposició dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.

Article 32. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta que es recullin als pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en els acords específics de l'Assemblea General.

Article 33. Quantia i pagament de les quotes.

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui en la Junta de Compensació.
3. El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es realitzarà mitjançant ingrés al compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:
 - A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
 - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constreyniment sobre el patrimoni, sent compatible l'interès de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.
 - Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constreyniment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

Article 34. Comptabilitat.

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixi els comptes que s'hagin de retre.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment corresponguin, que estaran a càrrec del Secretari de la Junta.

TÍTOL VI - RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 35. Impugnació d'acords.

1. Els acords de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

2. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat podran ser impugnats en alçada davant l'Administració actuant en termini d'un mes a comptar des de la notificació de l'acta que contingui l'acord, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent.

3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Article 36. Dissolució.

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

- a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
- b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 22 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

En aquests casos, a) i b), haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

- c) Per mandat judicial o prescripció legal

2. No serà possible la dissolució de la Junta de Compensació quan no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents o quan la Junta de Compensació tingui procediments judicials pendents de sentència ferma, així com en qualsevol altra ocasió en què la legislació aplicable ho disposi.

Article 37. Liquidació.

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del remanent, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea General per a la liquidació, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

BASE 1ª.- Criteris del projecte de reparcel·lació.

El Projecte de reparcel·lació que ha de formular la Junta de Compensació del polígon d'actuació de la Modificació Puntual del POUM de Gelida a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de Can Juncoses i finques confrontants per la implantació de l'AGROPARC de Gelida ("**Junta de Compensació**" o "**Junta**") s'ajustarà als criteris establerts per l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme ("**TRLUC**") aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pels articles 130 al 150 del Reglament de la Llei d'Urbanisme ("**RLUC**") aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

BASE 2ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

El Projecte de reparcel·lació ha de declarar la compatibilitat o bé la incompatibilitat, dels drets i càrregues preexistents, amb l'ordenació urbanística. En el primer cas, operarà llur trasllat a les finques de resultat, per subrogació real, i, en el segon cas, s'han d'indemnitzar,

si procedeix.

La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles es farà d'acord amb les disposicions del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana ("TRLSRU") i resta de legislació urbanística i hipotecària que, específicament, determinin llur preu i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

Els drets personals, que puguin estar constituïts sobre les finques, es valoraran també d'acord amb allò precisat pel paràgraf precedent, essent aplicable, quan correspongui, la normativa sobre arrendaments rústics o urbans.

BASE 3ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

En aquest sentit, les edificacions i plantacions objecte de l'enunciat d'aquesta Base es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, que siguin compatibles amb l'ús o el rendiment considerat en la valoració del sòl i que aquestes edificacions i plantacions no hagin estat tingudes en compte en dita valoració pel seu caràcter de millores permanents.

La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació i, si haguessin restat declarades pel planejament en situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

BASE 4ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la Junta de Compensació i per valorar les seves aportacions.

Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora.

En cas d'incorporació d'una empresa urbanitzadora, els membres de la Junta podran escollir si la part que els correspon de la retribució a l'empresa urbanitzadora serà satisfeta amb un pagament en metàl·lic o bé en aprofitament urbanístic dins de l'àmbit del polígon d'actuació.

En cas de què una part o la totalitat de la retribució de l'empresa urbanitzadora s'efectuï en aprofitament urbanístic, l'empresa urbanitzadora s'incorporarà a la Junta de compensació en els següents termes:

- La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
- L'aportació de l'empresa urbanitzadora es determinarà tenint en compte el cost pressupostat pel projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva o bé si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costos.
- A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació de la segona en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

- La participació de l'empresa en la Junta de compensació disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.

La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les mateixes regles que la selecció d'empreses per a l'execució de les obres d'urbanització establertes a la BASE 5ª següent.

BASE 5ª.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, les edificacions de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixen l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

D'acord amb allò establert pel RLUC per a l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització caldrà la concurrència d'un mínim de tres empreses, llevat d'acord unànime dels membres de la Junta.

Els criteris objectius de solvència per a triar els empresaris que seran convidats a presentar proposicions seran els següents:

- Solvència econòmica i financera: a acreditar mitjançant declaracions d'entitats financeres o bé mitjançant justificant de l'existència d'assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- Solvència tècnica: a acreditar mitjançant relació de les obres executades en el curs dels darrers cinc anys, amb certificació de bona execució per a les dues obres més importants.
- La selecció de la millor oferta tècnica i econòmica presentada, d'entre les formulades per les empreses convidades a participar, es farà atenent a criteris de preu, de termini d'execució, d'assistència en l'esmena de deficiències esmenables i de solvència econòmica i financera i tècnica.

En l'aplicació del criteri del preu es considerarà el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

En l'aplicació del criteri del termini d'execució, es considerarà el termini que més proporcionalment respongui a la magnitud i característiques de les obres.

En l'aplicació del criteri d'assistència en l'esmena de vicis i defectes esmenables es considerarà el compromís de més rapidesa en l'execució de les obres adients.

BASE 6ª.- Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la Junta de Compensació que no compleixin les seves obligacions.

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que el RLUC preveu respecte de les persones propietàries que no s'incorporin o no s'adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que no comprometin la seva participació en l'execució, correspon a la Junta de Compensació de proposar a l'Administració actuant la més adient.

Tanmateix, es constata la preferència de la Junta de Compensació per l'alternativa de reparcel·lació de les finques, amb pagament de les quotes corresponents bé voluntàriament o bé per la via de constrenyiment, de forma que la decisió d'una altra de les dues alternatives restants (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat) es configura com a alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un addicional raonament justificatiu per part de l'Assemblea General.

BASE 7ª.- Forma i termini en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les despeses d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

Les quotes han de ser aprovades per l'Assemblea de la Junta de Compensació.

Les quotes aprovades per l'Assemblea general, que han d'atendre les persones propietàries adherides o incorporades a la Junta de Compensació, són objecte de notificació i requeriment de pagament per tal que siguin ingressades al compte corrent de la Junta de Compensació en un termini de 30 dies naturals, sense perjudici que hom pot decidir l'ajornament i/o fraccionament en llur pagament, sempre per raons justificades i amb el corresponent aval bancari o garantia suficient que cobreixi el principal i interessos legals. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:

- A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
- Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració Actuant perquè segueixi la via de constrenyiment sobre el patrimoni, sent compatible l'interès de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.
- Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

BASE 8ª.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues.

A partir de la determinació dels percentatges per aportació de sòl, el Projecte de reparcel·lació atribuirà les finques resultants a cada persona propietària, degudament valorades, i d'acord amb el criteris establerts per l'article 126 del TRLUC.

Els percentatges emprats pel Projecte de reparcel·lació han d'expressar la relació del valor de les finques resultants, adjudicades a les persones propietàries, respecte del valor total de les finques resultants de l'àmbit d'actuació.

Aquests percentatges finals seran els que s'aplicaran en la distribució dels beneficis i càrregues al llarg de la gestió de la Junta de Compensació.

En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació i es retribueixi en aprofitament urbanístic, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

BASE 9ª.- Criteris específics d'adjudicació.

L'adjudicació de les parcel·les resultants es farà tenint en compte els criteris general continguts al TRLUC i al RLUC, així com en allò previst a la Modificació Puntual del POUM de Gelida a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de Can Juncoses i finques confrontants per la implantació de l'AGROPARC de Gelida ("MPOUM"). En concret, caldrà tenir en compte el següent:

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a vials, parcs, jardins i equipaments

públics que la MPOUM estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris.

- Els propietaris dels sòls han d'urbanitzar els sòls públics resultants de la nova ordenació destinats a espais lliures i viari, així com els sòls privats amb servitud d'ús públic inclosos dins l'àmbit d'urbanització, i dotar l'àmbit inclòs dins el polígon d'actuació urbanística dels serveis urbanístics previstos en el Projecte d'Urbanització.
- D'acord amb l'article 126 del TRLUC, les parcel·les resultants que s'adjudiquin estaran situades en un lloc pròxim al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

BASE 10ª.- Possible exclusió de finques de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

De conformitat amb allò establert a l'article 134.2 del RLUC, serà possible l'exclusió de certes finques de l'àmbit reparcel·latori de forma justificada, quan aquestes constitueixin edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del planejament que sigui objecte d'execució, o quan es tracti de superfícies de domini públic que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb l'article 135 del RLUC.

El sòl que s'exclougui haurà de ser aquell indispensable en relació a les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació a la funcionalitat de les edificacions que es mantenen.

L'exclusió no donarà lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària.

Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitament, i no impedir la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues urbanístiques del sector.

BASE 11ª.- Afecció real dels terrenys

Els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el sector.

Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLUC, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de reparcel·lació.

El que es fa públic per a general coneixement.

L'Alcalde

Lluís Valls Comas

Gelida, 10 d'abril de 2024