



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Anunci

D'aprovació definitiva d'estatuts, bases d'actuació i constitució de junta de compensació

La junta de govern local, en la sessió del dia 20 de gener de 2026, va aprovar definitivament els estatuts, bases i constitució de la junta de compensació del PAU 5 "El Verdaguer".

D'acord amb el que disposa l'article 119.2 e) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, a continuació en l'annex es publiquen íntegrament els referits estatuts i bases d'actuació.

Manlleu, a la data de la signatura electrònica.

El regidor delegat d'urbanisme, habitatge i transició energètica
Josep Madrid Barea
(Decret número 2635 de 09/09/2025)

ANNEX I

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 5 'EL VERDAGUER'

MANLLEU

ESTATUTS

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1r.- Denominació: Per a l'execució, mitjançant el sistema de Compensació Bàsica, del Polígon d'Actuació Urbanística 5 'El Verdaguer', de Manlleu es constitueix, de conformitat amb l'art. 130 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la present Entitat Urbanística Col·laboradora, que rep el nom de **JUNTA DE COMPENSACIÓ 'PAU 5 EL VERDAGUER'**.

Article 2n.- Naturalesa:

1/ La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per l'acompliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

No obstant l'establert al paràgraf anterior, els promotors de la Junta podran realitzar, abans de tal inscripció, els actes i tràmits preparatoris oportuns tant per a la redacció del projecte de reparcel·lació com per a qualsevol altres actuacions que corresponguin a la Junta. La validesa dels contractes que a tal efecte se subscriuguin queda supeditada només a tal requisit d'inscripció, no essent necessària l'expressa assumpció dels mateixos per l'esmentada Junta.

2/ La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment.

3/ La Junta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris, que són els seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts.





SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

4/ La present Junta de Compensació es regirà per les disposicions normatives vigents i pels presents estatuts.

Article 3r.- Domicili: S'estableix el domicili de l'Entitat al carrer Francesc Puget Monfort, número 6, baixos, esquerra, de Manlleu.

Article 4rt.- Objecte i finalitats: L'Entitat tindrà per objecte l'actuació pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, sobre Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5, definit pel POUM de Manlleu, denominat 'El Verdager', que constitueix sòl urbà no consolidat segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manlleu, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 19 d'abril de 2023 [DOGC 27-06-2023] i posteriorment modificat en aquest àmbit per la modificació puntual del POUM núm. 2, aprovada definitivament en data 22 de juliol de 2025.

Amb aquesta finalitat durà a terme totes les operacions necessàries per tal de distribuir entre els propietaris els beneficis i càrregues determinats pel planejament, redactant el corresponent projecte de reparcel·lació i instant-ne la seva tramitació i ulterior inscripció al Registre de la Propietat. També seran atribucions de la junta, a títol no limitatiu: encarregar la redacció de projectes de planejament, d'obres d'urbanització i qualsevol altres escaients, encarregar valoracions de béns i drets a indemnitzar i contractar, adjudicar i gestionar les obres d'urbanització.

La Junta vetllarà pels interessos dels seus associats i pel compliment de les obligacions dels mateixos amb relació a aquesta, podent emprendre les accions pertinents a tal efecte, de conformitat amb el règim de deures i prerrogatives que li atorga el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com el seu Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 5è.- Administració actuant: 1/ La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Manlleu, que controlarà i fiscalitzarà la seva gestió.

2/ En exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:

- Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si escau, per la seva incorporació a la Junta.
- Aprovar els Estatuts i Bases d'Actuació i les modificacions que s'acordin per la Junta.
- Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- Designar un representant i assistir a les reunions de la Junta de Compensació.
- Aprovar el Projecte d'Urbanització.
- Aprovar el Projecte de Reparcel·lació.
- L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els casos que procedeixi.
- Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pendents de pagament per qualsevol dels membres de la Junta.
- Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos en aquests Estatuts.
- Instruir i assessorar sobre la política urbanística municipal.
- Totes les altres atribucions que resultin de la legislació aplicable.

Article 6è.- Durada: L'Entitat tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins el compliment total del seu objecte, llevat que es produeixi la seva dissolució de conformitat amb els presents estatuts.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 2 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

CAPÍTOL II

MEMBRES

Article 7è.- Membres:

1. Sense perjudici dels règims especials que es detallen als articles 8 i 9, només podran ser membres de ple dret de la present entitat tots aquells propietaris de terreny inclòs dins el Polígon d'Actuació, segons la delimitació que consta a la documentació gràfica del POUM, i la seva modificació expressada, que acreditin aquesta condició mitjançant document públic o certificació registral.
2. Els propietaris no promotors de la Junta podran sol·licitar la incorporació a la mateixa, mitjançant escrit adreçat a la Junta, durant el termini d'informació pública dels Estatuts i Bases, i fins que hagin transcorregut vint dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació
3. En el cas dels propietaris no promotors, la condició de membre l'atorgarà la Junta Rectora mitjançant acord, un cop hagi verificat les circumstàncies del document públic o certificació registral en virtut del qual hom sol·liciti la incorporació a l'entitat. En el cas dels propietaris promotors, la Junta Rectora podrà revisar en qualsevol moment, si escau, la legitimitat de la condició de qualsevol dels membres si s'aprecien dubtes o discrepàncies sobre el seu dret.

Aquells propietaris que ho siguin en proindivís hauran de designar, mitjançant escrit adreçat a l'òrgan rector de la Junta, un únic propietari que exerceixi de representant de la comunitat de béns davant la junta, amb plenes facultats per obligar-la i manifestar-ne el vot.

4. En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona tenint un altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real rebi el rendiment econòmic corresponent.
5. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació pels que ostentin la representació legal d'aquests.

Article 8è.- Incorporació de l'Ajuntament: La preceptiva incorporació de l'Ajuntament es tindrà per efectuada en el moment en què designi el seu representant, de conformitat amb la normativa vigent.

Article 9è.- Incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de compensació: L'Assemblea General podrà acordar, en qualsevol moment, la incorporació a l'Entitat d'empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització, sempre que assumeixin els compromisos i prestin les garanties de la seva gestió en la forma i quantia que, d'acord amb les Bases, determini la Junta de Compensació. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física.

En aquest cas i llevat d'acord unànime dels membres de la junta, caldrà garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres.

Article 10è.- Quota de participació dels membres:

1. El coeficient o quota de participació de cada membre quedarà definida pel quocient entre la suma de les superfícies de totes les finques de la seva propietat i la superfície total del sector. La superfície que es tindrà en compte per a tal operació serà únicament la que consti topogràficament acreditada a la Junta, verificada per un arquitecte o topògraf, i sempre que no sigui fonamentadament discutida per propietaris confrontants.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 3 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

2. Un cop hagi esdevingut ferm en via administrativa el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament per l'administració actuant, les quotes de participació de cada titular es revisaran, adequant-se a la proporció d'aprofitament que hagi estat adjudicada a cada membre, respecte del total.
3. Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta resultants del projecte de reparcel·lació, en la mesura que s'entreguen a l'administració actuant lliures de despeses d'urbanització, no atorgaran a l'Ajuntament de Manlleu quota de participació en la Junta de Compensació.

Article 11è.- Drets: Els associats gaudiran dels següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, en l'Assemblea General, proporcionalment al les seves quotes de participació.
- b) Elegir els membres dels Òrgans de gestió i administració en l'entitat, i ser elegibles per a ells.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.
- d) Participar en els beneficis que s'obtinguin per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què haguessin contribuït en les despeses.
- e) Obtindre informació de l'actuació de la Junta i dels seus Òrgans.
- f) Els altres drets que els corresponguin, de conformitat amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 12è.- Obligacions: A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els associats estaran obligats a:

- a) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions obligatòries derivades de la urbanització, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de la Junta. Amb aquesta finalitat la Junta Rectora fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota que tingui atribuïda.
- c) Comunicar a la Junta, amb quinze dies d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.
- d) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- e) Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

Article 13è.- Transmissions:

1. La transmissió de la condició de membre de l'entitat es produirà amb la transmissió de la titularitat de la finca afectada. Aquesta circumstància haurà d'acreditar-se mitjançant l'exhibició del document públic a la Junta Rectora, la qual procedirà de conformitat amb l'apartat 3r de l'article 7è. En tot cas, el transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, sense perjudici de l'exhibició del document públic corresponent.
2. L'adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, esmentant-ho expressament en el títol de transmissió.
3. Llevat d'exoneració expressa per part de l'adquirent, el membre que desitgi transmetre una parcel·la o superfície de terreny incorporada dins la Junta de Compensació haurà de sol·licitar prèviament a aquesta un certificat expressiu de l'estat de deutes amb la Junta. El certificat serà emès pel secretari de l'entitat amb el vist-i-plau del president.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 4 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

CAPÍTOL III

ÒRGANS I FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 14è.- Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació: La Junta de Compensació serà regida per l'Assemblea General i per una Junta Rectora. A més, l'entitat comptarà amb un President, un Secretari i un Tresorer. Els càrrecs de President i Tresorer podran recaure en una mateixa persona.

SECCIÓ PRIMERA DE L'ASSEMBLEA GENERAL

Article 15è.- Assemblea General: 1/ Estarà constituïda per tots els propietaris del sector i, en el seu cas, per empreses urbanitzadores, i per un representant de l'Ajuntament de Manlleu, que serà designat per aquest mateix i s'incorporarà partir de llavors. Serà presidida pel president, que també ho serà de la Junta Rectora, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència. El Secretari, que aixecarà acta de totes sessions, serà també el de la Junta Rectora.

2/ Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

Article 16è.- Facultats: Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- Designació i cessament de les persones encarregades del govern i administració de l'Entitat.
- Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació i sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan urbanístic competent.
- Modificació dels Estatuts o de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- Fixació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries.
- Contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització.
- Contractació de les obres d'urbanització.
- Incorporació d'empreses urbanitzadores.
- Aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes.
- Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- Proposta de dissolució de la Junta de Compensació.
- Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat.

Article 17è.- Quòrum de constitució de l'Assemblea General:

- En primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, més del cinquanta per cent (50%) de les quotes de participació.
- En segona convocatòria, que se celebrarà una hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea General qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin.

Article 18è.- Reunions de l'Assemblea General:

1/ L'Assemblea General celebrarà reunions quan ho estimin necessari el President, la Junta Rectora, o sigui sol·licitat per escrit pels associats que representin, almenys, el trenta per cent (30%) de les quotes de participació incorporades a la junta. En aquest supòsit el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins dels deu dies següents a la sol·licitud, la qual s'haurà de celebrar dins el termini màxim de quinze dies des de la convocatòria.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 5 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

2/ Les reunions de l'Assemblea General seran presidides pel President de l'Entitat, el qual moderarà les reunions, verificarà els quòrums d'assistència i votació, podrà atorgar la paraula i retirar-la, i exercirà quantes altres funcions siguin pròpies de la direcció de debats o sessions.

3/ En les reunions se seguirà l'ordre del dia que figuri a la convocatòria, en el seu ordre i contingut, llevat que, a proposta del president i per unanimitat de les quotes de participació presents o representades, s'acordi modificar-lo, suprimir-ne apartats, o incorporar-ne de nous.

En aquest últim supòsit, els membres de la junta que no fossin presents a la reunió podran sol·licitar, en el termini de 15 dies posteriors a la notificació dels acords adoptats i mitjançant escrit dirigit al President, la inclusió a l'ordre del dia de la següent reunió de la ratificació dels acords adoptats en la seva absència. Si la ratificació no obté el quòrum necessari per a la seva adopció, decaurà l'acord.

4/ En cada reunió els membres de l'entitat signaran, si escau, l'acta del dia anterior i la fulla de compareixença.

Article 19è.- Acords de l'Assemblea General: Seran vàlids els acords de l'Assemblea General que es prenguin per majoria simple de quotes de participació presents o representades a la reunió, computades segons preveu aquests estatuts.

Això no obstant, l'adopció dels acords de modificació de les presents normes, o d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació requeriran el vot favorable d'almenys les dues terceres parts de les quotes de participació presents o representades a la junta.

Els acords adoptats per l'Assemblea General en cada reunió s'entendran notificats als membres de la junta que foren presents des d'aquell moment, i als no presents, des del moment en què se'ls trameti l'acta de la reunió per correu certificat.

Dins del termini d'un mes a comptar a partir de la notificació dels acords els membres que no hi hagin votat a favor podran interposar recurs davant l'Ajuntament de Manlleu.

SECCIÓ SEGONA DE LA JUNTA RECTORA

Article 20è.- Junta Rectora: La Junta Rectora estarà constituïda pel President, el Secretari i el Tresorer de la Junta de Compensació, conforme els articles 28, 29 i 30 d'aquests Estatuts i un vocal que serà designat per l'Ajuntament de Manlleu en la seva representació.

Article 21è.- Facultats de la Junta Rectora: La Junta Rectora tindrà les atribucions següents:

- Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- Fer actes de gestió sense cap excepció.
- Proposar l'adopció d'acords de l'Assemblea General.
- Formular propostes a l'Assemblea General, amb l'assistència de l'equip tècnic, del Projecte de Reparcel·lació del sector.
- Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- Les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.

Article 22è.- Quòrum de constitució de la Junta Rectora:

La Junta Rectora quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, sempre que el nombre



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 6 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

de membres assistents fora superior a la meitat dels qui la componen.

1. En segona convocatòria, una hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari.
2. La Junta Rectora s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 23è.- Reunions de la Junta Rectora: La Junta Rectora es reunirà a proposta del President o conjunta del Secretari i del Tresorer.

Article 24è.- Acords de la Junta Rectora: Els acords de la Junta Rectora seran adoptats per majoria d'assistents i dirimirà els empats el vot de qualitat del President o qui el substitueixi.

Dels acords de la Junta Rectora se'n donarà compte als membres de l'entitat en la següent reunió que celebri l'Assemblea General, llevat que per raó de la rellevància de l'acord o transcendència del mateix sigui aconsellable notificar-lo immediatament als membres mitjançant carta certificada, sense perjudici de donar-los-en també compte a la següent reunió de l'Assemblea General.

SECCIÓ TERCERA DISPOSICIONS COMUNES ALS ÒRGANS RECTORS

Article 25è.- Assistència de personal especialitzat: Podran assistir a les reunions que celebri l'Assemblea General i la Junta Rectora els tècnics o personal especialitzat per informar sobre qualsevol assumpte. El personal especialitzat tindrà veu però no vot.

Article 26è.- Convocatòria: L'Assemblea General serà convocada pel Secretari, per ordre del President. La Junta Rectora serà convocada pel president o bé, conjuntament, pel Secretari i el Tresorer.

La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords de la reunió.

En la convocatòria s'indicarà les formes d'obtenir, si escau, la documentació necessària per a formar la voluntat dels membres sobre els assumptes a debatre.

La convocatòria de l'Assemblea General i de la Junta Rectora es farà mitjançant carta tramesa per correu certificat als domicilis designats pels membres, o si així s'acorda, mitjançant correu electrònic a l'adreça designada per cada junta compensant, amb vuit dies d'antelació, almenys, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió quan es tracti de convocatòria de l'Assemblea General, o de quatre dies pel que fa a la Junta Rectora.

Els promotors podran assistir a les reunions personalment o delegant expressament i per escrit l'assistència.

Article 27è.- Acords, actes i certificacions:

1. Els acords adoptats en Junta Rectora com en l'Assemblea seran executius amb efecte immediat, sens perjudici del seu règim d'impugnació segons estableix l'article 36è des del moment en què se'n té coneixement.
2. El Secretari de la Junta aixecarà acta de les reunions que celebrin tant l'Assemblea General com la Junta Rectora, essent ratificada en la reunió següent. Un cop ratificada l'acta es transcriurà en el respectiu llibre d'actes.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 7 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

3. A requeriment dels membres de la junta o dels òrgans administratius o judicials que escaiguin, el Secretari de l'entitat expedirà, amb el vist-i-plau del president, les certificacions que s'interessin respecte del contingut del Llibre d'Actes.

SECCIÓ QUARTA DELS CÀRRECS DE PRESIDENT, SECRETARI I TRESORER.

Article 28è.- President:

1. La Presidència de la Junta de Compensació correspondrà al membre que designi l'Assemblea General.
2. El càrrec de President haurà de recaure sobre un membre de la junta o sobre una persona física que n'ostenti la representació legal.
3. El President tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions tant de l'Assemblea General com de la Junta Rectora i dirimir els empats d'aquesta última amb el vot de qualitat.
 - b) Representar la Junta de Compensació en tota mena de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici de dita representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
 - c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i de la Junta Rectora, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
 - d) Exercir, en la manera que la Junta Rectora determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
 - e) Totes les altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o la Junta Rectora.
4. En casos d'absència o malaltia el President serà substituït pel Tresorer de l'entitat.

Article 29è.- Secretari:

1. Actuarà de Secretari de l'Assemblea General i de la Junta Rectora la persona que designi tal Assemblea.
2. El càrrec de Secretari podrà ser conferit a persones, físiques o jurídiques, alienes a la Junta de Compensació.
3. El Secretari tindrà les següents atribucions:
 - a) Aixecar acta de les reunions, tant de l'Assemblea General com de la Junta Rectora, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats
 - b) Expedir certificacions, amb el vist-i-plau del President.
 - c) Organitzar els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, l'existència d'un llibre-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, quota de participació i totes les dades complementàries que s'estimin procedents.
 - d) Realitzar, els actes de gestió administrativa i altres funcions que especialment li siguin encomanades per el President o la Junta Rectora.
4. En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre de major edat de l'Assemblea General, exclòs el President.

Article 30è.- El Tresorer:



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 8 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

1. Serà designat Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General.
2. El càrrec de Tresorer podrà ser conferit a persones, físiques o jurídiques, alienes a la Junta de Compensació. També podrà recaure sobre la mateixa persona que el president.
3. Seran funcions del Tresorer fer els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; lliurar comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta.

Article 31è.- Vigència dels càrrecs de President, Secretari i Tresorer:

1. Els càrrecs de President, Secretari i Tresorer tindran una vigència de quatre anys.
2. Els membres de la Junta podran, en cessar, ser reelegits.
3. Les vacants que es produeixin durant el mandat per defunció, renúncia o qualsevulla altra causa seran cobertes provisionalment, entre els associats, per la pròpia Junta mentre no es convoqui l'Assemblea General i s'escullin per aquesta els nous membres de la Junta. L'elegit o els elegits ostentaran el càrrec pel termini que li faltés transcórrer al substituït.
4. L'Assemblea podrà rellevar, amb el quòrum previst al segon paràgraf de l'article 19, de les seves funcions a tots o algun dels delegats elegits, amb simultània designació dels substituïts fins la renovació immediata de la Junta.

CAPÍTOL IV RÈGIM ECONÒMIC

Article 32è.- Mitjans econòmics:

1. Seran les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en el Pla Parcial, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats estaran destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació i el pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització segons el que estableixen les Bases d'Actuació i als acords que s'adoptin en el marc de l'objecte i finalitat de la junta.
3. Les aportacions es fixaran per l'Assemblea General, sense més requisits.
4. Llevat manifestació expressa en sentit contrari en el moment de la seva aprovació, totes les quotes, s'entendran aprovades per al compliment últim de les finalitats de la Junta de Compensació i tindran el caràcter de quota urbanística, podent ésser objecte de protecció administrativa en cas d'impagament, tal i com s'estipula al punt segon de l'article següent.
5. La distribució de les aportacions s'obtindrà per aplicació al cost de la mateixa del quocient entre la quota de participació que cada associat tingui atribuït i la suma de quotes de participació adherides a la Junta de Compensació.

Article 33è.- Recaptació:

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries, inclosa la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'Entitat en l'execució directa de totes les obres.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 9 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

2. En el cas que s'incompleixi l'obligació de pagament d'aportacions dins el període fixat per al seu pagament, la Junta Rectora requerirà de pagament al membre corresponent, concedint-li un període addicional de 7 dies, Un cop transcorregut aquest termini sense haver-se complert l'esmentada obligació, la Junta Rectora podrà sol·licitar a l'Administració Actuant, alternativament, l'inici de la via de constrenyiment, l'expropiació forçosa o la cessió de finques en pagament de quotes d'urbanització, vers el membre deutor. Si la Junta Rectora acorda la cessió de finques en pagament de quotes d'urbanització, s'haurà de tramitar la corresponent operació jurídica complementària.
3. Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Junta Rectora, a nom de l'Entitat.
4. Per a disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta i del Tresorer o dels que legalment els substitueixin. En el cas que ambdós càrrecs recaiguin sobre la mateixa persona, n'hi haurà prou amb la seva signatura.

Article 34è.- Comptabilitat:

1. L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de l'Entitat.

CAPÍTOL V RÈGIM JURÍDIC

Article 35è.- Executivitat: Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, presos dins les seves respectives atribucions, seran executius sempre que s'hagin adoptat conforme a l'establert en els presents Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 36è.- Règim d'impugnació:

1. Els acords de la Junta Rectora podran ser impugnats davant l'assemblea general pels membres que hi hagin votat en contra en el termini d'un mes des de la seva celebració. També podran ser impugnats pels membres de la Junta de Compensació i pels membres de la junta rectora no assistents davant l'Assemblea General en el termini d'un mes des que en tinguin coneixement. L'Assemblea haurà de resoldre en el termini d'un altre mes a partir de la presentació del recurs. En el cas de no resoldre's en el termini indicat, el recurs s'entendrà denegat i l'interessat podrà actuar en la forma a que es refereix el paràgraf següent.
2. Contra els acords de l'Assemblea General podrà formular-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Manlleu, en el termini d'un mes d'ençà que se'n tingui coneixement, o, com a màxim, de la data de notificació de l'acord.
3. Els acords de l'Assemblea General i de la Junta Rectora es consideraran fermes si no son impugnats en el termini i condicions fixats en els paràgrafs precedents.

CAPÍTOL VI DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 37è.- Dissolució: Seran causes de dissolució:

- a) El manament judicial.
- b) El compliment de l'objecte de la Junta de Compensació.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 10 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

- c) L'acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum del 80 per 100 (80%) dels coeficients de participació dels associats, sense perjudici de la transformació de la Junta Compensació en Entitat de Conservació.

En els supòsits b) i c), no escaurà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament. Així mateix, també haurà de constar el compliment de les obligacions pendents.

Article 38è.- Liquidació.

Quan resti extingida la personalitat jurídica de la Junta de Compensació la Junta Rectora haurà practicat prèviament la liquidació i el patrimoni que pogués existir serà repartit entre els associats en proporció als seus respectius coeficients de participació.

ANNEX II

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 5 'EL VERDAGUER'

MANLLEU

BASES D'ACTUACIÓ

Base 1a.- Sistema d'actuació:

La gestió i execució del Polígon d'Actuació Urbanística 5 anomenat 'El Verdguer' del municipi de Manlleu, delimitat segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manlleu, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 19 d'abril de 2023 [DOGC 27-06-2023] i posteriorment modificat en aquest àmbit per la modificació puntual del POUM núm 2., aprovada amb data 22 de juliol de 2025, es portarà a terme pel sistema de compensació bàsica, regulat als articles 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Els propietaris compresos dins l'àmbit de la unitat d'actuació hauran d'aportar tots els terrenys afectats pel mateix alhora que hauran de satisfer les despeses d'urbanització en les condicions determinades pel Polígon d'Actuació Urbanística i d'acord amb el principi de solidaritat en les càrregues i beneficis de la urbanització.

Base 2a.- Efectes:

L'actuació pel sistema de compensació bàsica comportarà:

1. La transmissió a l'Ajuntament de Manlleu, a càrrec dels propietaris compresos dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues i gravàmens i urbanitzats, corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon i de les obres d'urbanització executades segons el projecte d'urbanització definitivament aprovat.
2. La justa distribució entre tots els propietaris de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació del Polígon d'Actuació Urbanística 5 'El Verdguer', dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, mitjançant les oportunes operacions jurídiques i tècniques.
3. La resta de facultats i atribucions previstes per la Legislació aplicable.

Base 3a.- Règim legal i reglamentari aplicable:



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 11 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

La Junta de Compensació es regirà per l'establert en el planejament corresponent aprovat per l'Ajuntament, aquestes Bases d'Actuació i els Estatuts de l'entitat, la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el seu reglament de desplegament, per les disposicions de caràcter bàsic de la Llei 7/2015, de 30 d'octubre, de Sòl, així com el reglament de valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Base 4a.- Criteris de Valoració de les finques aportades:

El valor de les finques aportades en relació al valor total del polígon d'actuació determina la participació de cada propietari a la comunitat de reparcel·lació, la qual, un cop detret el 10% d'aprofitament urbanístic corresponent a l'administració actuant, esdevé la quota de participació de cada propietari en la reparcel·lació, essent aquesta la xifra a què haurà d'ajustar-se la ulterior adjudicació de sòl i sobre la qual haurà de referenciar-se l'excés o, en el seu cas, defecte d'adjudicació.

S'entendrà per valor total de l'àmbit d'actuació el de repercussió de tot el sol i sostre edificable ubicat en les finques resultants de la reparcel·lació, valorades de conformitat amb la Base 8a de les presents Bases d'Actuació.

Base 5a.- Criteris de Valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts en la seva virtut:

1. Els drets reals inscrits i els drets personals existents sobre les finques aportades, un cop degudament acreditats, s'inclouran en el Projecte de Reparcel·lació, on podran ser declarats compatibles o incompatibles amb el planejament en execució.

Si un dret es declara compatible, no s'extingirà. En el cas d'un dret real inscrit, aquest es traslladarà a una o diverses finques de resultat adjudicades al titular de la finca gravada. Com que el dret no s'extingeix, no correspondrà cap indemnització al seu titular, sens perjudici del dret a real·lotjament o de la compensació aplicable en cas de paralització d'una activitat econòmica.

2. Si el dret es declara incompatible i, per tant, en correspon la seva extinció, ja sigui per disconformitat amb el planejament o per impossibilitat de traslladar-lo a una finca de resultat del mateix propietari, el titular del dret rebrà una indemnització, que es calcularà de la següent manera:
 - a. Si és un dret real: La indemnització serà a càrrec del titular de la finca gravada i equivaldrà a una proporció del valor total d'aquesta.
 - b. Si és un dret personal: La indemnització serà satisfeta al seu titular per la comunitat de reparcel·lació, amb independència del valor del sòl.
3. Si un cop aprovades les presents Bases d'Actuació es constitueixen drets reals o personals sobre una finca inclosa dins l'àmbit d'actuació i aquests no poden mantenir-se o ser objecte de trasllat en una finca de resultat, la indemnització que correspongui per la seva extinció anirà a càrrec del propietari que els hagi constituït, limitant-se el projecte de reparcel·lació a consignar aquestes circumstàncies.
4. Els imports corresponents a les esmentades indemnitzacions hauran de fer-se efectives prèviament a la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat quan el perceptor no és membre de la junta de compensació o bé quan el projecte acorda l'extinció del seu dret de propietat a canvi d'una indemnització econòmica. Altrament, s'entendran imports a compte del perceptor en la seva liquidació individual.

Base 6a.- Criteris de Valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar:



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 12 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

Les edificacions, instal·lacions o construccions que no siguin compatibles amb les determinacions del planejament o que, essent-ho, no puguin arribar-se a adjudicar íntegrament al seu titular seran enderrocades.

En el cas d'enderroc, la comunitat de reparcel·lació indemnitzarà al seu propietari pel valor de reposició de la construcció o obra, corregit en atenció a l'antiguitat de l'edificació i al seu estat de conservació, calculat de conformitat amb el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl. Tal indemnització serà independent de la valoració del sòl.

Les plantacions i sembrats seran valorats amb els criteris que determina aquesta mateixa legislació.

Base 7a.- Criteris per a valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores.

En el cas que la Junta de Compensació opti per a la incorporació d'una empresa urbanitzadora que cobreixi total o parcialment el cost d'urbanització del polígon, el seu coeficient de participació serà determinat per la proporció del valor tancat d'obra que es comprometi a assumir en relació al valor del total aprofitament generat dins l'àmbit.

La Junta decidirà si els drets polítics que es confereixen a l'empresa són els de la quota de participació ja des de la seva incorporació o bé si són proporcionals a la part d'obra executada a cada moment, conforme es vagin acceptant certificacions. En qualsevol cas, la garantia mitjançant aval bancari del la totalitat o part de l'import compromès per l'empresa urbanitzadora li atorgarà des de llavors el dret a participar políticament de la junta, per la part garantida.

Base 8a.- Criteris per a valorar les finques resultants de la reparcel·lació.

1. Cada finca resultant es valorarà atenent a la solució constructiva que li atorgui el màxim valor lucratiu. Llevat acord unànim dels propietaris, per a fixar els valors de repercussió es partirà d'una valoració efectuada a partir d'un estudi de mercat que determini quins són els valors de venda que s'han registrat a la zona, obtenint-se el valor residual d'acord amb el què s'estableix al Reglament de Valoracions de la Llei dels Sòl.
2. En la reparcel·lació s'establiran àrees homogènies de valor que seran les resultants de ponderar els valors de repercussió obtinguts a partir del mètode establert al paràgraf anterior, en funció a títol no exhaustiu, ni limitatiu de la intensitat dels usos, de la rigidesa de la demanda de cada un dels usos, de la situació davant les noves infraestructures dissenyades pel pla, de la repercussió admissible del cost d'urbanització o, en el seu cas, reurbanització i de la localització. Aquest últim factor de ponderació només procedirà en el cas que a un propietari li sigui adjudicada una finca de resultat en una zona substancialment distinta a la de la seva finca de procedència.

Base 9a.- Regles per a l'adjudicació de finques en proporció als béns o drets aportats.

1. Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.
2. Llevat acord unànim i del què es disposa al paràgraf següent, en el projecte de reparcel·lació no es faran adjudicacions que excedeixin el 15% del valor dels drets dels propietaris.
3. Les finques edificades amb construccions subjectes a enderroc no seran tingudes en compte a efectes de confirmació de titularitat o readjudicació al mateix propietari.
4. Es procurarà que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que,



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 13 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors referida a la base anterior.

5. Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.
6. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Base 10a.- Excessos o defectes d'adjudicació:

La diferència del valor de totes les finques adjudicades i aportades per un propietari, donarà lloc a un excés o defecte d'adjudicació, segons escaigui. Les expressades diferències seran compensades en metàl·lic i els pagaments que correspongui efectuar als membres amb dret al cobrament es faran una vegada hagi resultat aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació

Base 11a.- Contractació d'empresa urbanitzadora:

En el cas que no s'hagi incorporat cap empresa urbanitzadora a la Junta, aquesta sol·licitarà un mínim de tres pressupostos a empreses urbanitzadores per a executar les obres requerides pel projecte d'urbanització. Previ informe de l'equip tècnic de la junta al respecte dels trets diferencials de les diferents propostes, la Junta escollirà l'oferta més avantatjosa.

Base 12a.- Simultaneïtat en l'execució d'obres d'urbanització i edificació:

A requeriment de qualsevol membre adjudicatari de sòl a la reparcel·lació, la Junta realitzarà tots els tràmits i gestions que li corresponguin, davant l'ajuntament i empresa urbanitzadora, per tal de facilitar l'exercici de la facultat d'executar simultàniament les obres d'urbanització i edificació, sempre de conformitat amb les condicions i limitacions imposades per la normativa reguladora.

Base 13a.- Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o, en el seu cas, empreses urbanitzadores, han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i el sosteniment de la Junta:

La Junta aprovarà en el moment i amb la freqüència que resultin oportuns i de conformitat amb el procediment estatutàriament establert, les quanties de les aportacions en metàl·lic que caldrà efectuar per al pagament dels imports que corresponguin tant a les obres d'urbanització com a la resta d'obligacions derivades de les seves activitats, procurant de fraccionar-les en dos o més pagaments, sempre que sigui possible per raó de l'obligació que correspongui atendre.

Les empreses urbanitzadores que s'hagin incorporat a la junta podran efectuar també aportacions en metàl·lic, en el cas que excedissin a l'import de les obres d'urbanització cobert per la seva participació.

Base 14a.- Incompliment d'obligacions i procediment de constrenyiment:

L'incompliment per part dels membres de la Junta de llurs obligacions i càrregues dins el període establert a l'efecte comportarà, previs els tràmits establerts estatutàriament, la sol·licitud a l'Administració actuant, alternativament, de l'inici de la via de constrenyiment, de l'expropiació forçosa o de la cessió de finques en pagament de quotes d'urbanització vers el membre deutor.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 14 de 15



SIGNAT PER

El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Transició
energètica
JOSEP MADRID BAREA
21/1/2026



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI DE GESTIÓ DE SERVEIS TERRITORIALS

Expedient 187594Y

En relació a les persones propietàries de terrenys inclosos a l'àmbit que no s'hagin incorporat a la Junta de Compensació, aquesta darrera durà a terme la reparcel·lació dels mateixos, sense prèvia expropiació, de conformitat amb l'article 136.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i, per al cobrament de les quotes d'urbanització que meritin la junta procedirà a instar-ne la gestió i cobrament a l'Ajuntament de Manlleu, de conformitat amb 134.4 (darrer incís) del D.L. 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Base 15a.- Exacció de les quotes de manteniment de les obres d'urbanització.

Fins el moment de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament, que podrà ser per sectors o fases, la Junta de Compensació tindrà al seu càrrec el manteniment de la urbanització i de les dotacions públiques i el seu cost serà repercutit als integrants de la mateixa, en funció de la seva quota d'adjudicació.

L'incompliment en el pagament d'aquestes quotes motivarà l'inici de les actuacions establertes a la Base 14a vers el propietari que correspongui.

Base 16a.- Procediment general de compliment de les presents bases.

Totes les pautes establertes en el present document podran ser assolides i materialitzades gradualment mitjançant acords de l'òrgan competent, formalitzats en qualsevol moment, que tinguin per objecte ratificar o, en el seu cas, especificar i concretar els diversos aspectes que han de servir per a redactar el Projecte de Reparcel·lació i la urbanització de la unitat d'actuació.

Base 17a.- Distribució de beneficis i pèrdues entre els membres de la junta de compensació.

En el cas que existissin beneficis o pèrdues en dissoldre's la Junta o en convertir-se en entitat de conservació, aquests seran distribuïts proporcionalment de conformitat amb la quota que cada membre ostenti en tal moment.

Base 18a.- Participació de l'Ajuntament de Manlleu en les obligacions urbanístiques del PAU 5 'El Verdager':

La Junta de Compensació 'PAU 5 'El Verdager' i l'Ajuntament de Manlleu, subscriuran un conveni de gestió urbanística per a establir la forma i condicions de compliment de les obligacions de l'Ajuntament amb relació a les despeses que van a càrrec seu, segons la fitxa concordant del POUM de Manlleu, modificada per la Modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovada amb data 22 juliol de 2025 per la Comissió de Territori de Catalunya.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AP73 UEXR ZC2F 2LJV

APROVACIÓ DEFINITIVA D'ESTATUTS, BASES D'ACTUACIÓ I CONSTITUCIÓ DE JUNTA DE COMPENSACIÓ - SEFYCU 186762

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 15 de 15