



Ajuntament de
Vallbona d'Anoia

ANUNCI

La Junta de Govern Local de data 14 de juny de 2021 , ha resolt amb el quòrum exigít per la llei, els següents acords :

Primer.- Aprovar inicialment els Estatuts i les Bases de Compensació de la Junta de Compensació del sector SES CEIP , presentats per Vallpla 97, S.L.

Segon .- Sotmetre els Estatuts i Bases d'Actuació a informació pública, mitjançant edictes en el Butlletí Oficial de la Província i en el tauler electrònic municipal, als efectes de presentar al·legacions.

Tercer.- Concedir audiència a les persones propietàries de les finques propietàries de les finques afectades, pel termini d'un mes a comptar des de la recepció de la notificació dels acords , als efectes de que manifestin la seva decisió d'incorporar-se a la Junta de Compensació.

Quart- Informar a les persones propietàries que, d'acord amb l'article 136.4 RLU i la base tretzena de les Bases de Compensació, la manca d'incorporació a la junta de compensació i la no manifestació de compromís de participar en l'execució, comporta que les seves finques poden ser expropiades en benefici de la Junta, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

Per aquest motiu es publiquen els Estatuts i Bases de la Junta de Compensació i s'inicia un període d'informació pública d'un mes, a comptar des del dia següent al de la publicació del present anunci al BOP, a fi de que es puguin aportar per qui interessi suggeriments o al·legacions.

Durant el període d'informació pública, els Estatuts i les Bases es podran consultar a la web de l'Ajuntament : vallbonadanoia.cat , a l'apartat del Tauler d'Anuncis .

Annex

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SES CEIP

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació

1.1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina «Junta de Compensació del Sector Residencial “SES I CEIP” del municipi de Vallbona d'Anoia».

1.2. La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit en els mateixos, segons allò estipulat al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 23 de febrer, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme,

Decret 64/2014, de 13 de maig, i pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i demés disposicions aplicables.

Article 2. Naturalesa i personalitat jurídica

2.1. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

2.2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres d'urbanització i edificació, obligar-se, interposar recursos establerts a les lleis i exercitar les accions previstes legalment, segons el que disposen els presents Estatuts, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 23 de febrer, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol.

2.3. La incorporació dels propietaris a la Junta no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en aquest polígon d'actuació, en tot cas els terrenys queden afectats al compliment de les obligacions inherents derivades de la gestió urbanística comuna de l'àmbit.

Article 3. Domicili

3.1. S'estableix el domicili a Barcelona, carrer Camp 65, baixos.

3.2. Aquest domicili podrà ésser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant-ne compte a l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Àmbit

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà, està integrat per tots els terrenys compresos en el Sector Residencial "SES I CEIP" del municipi de Vallbona d'Anoia.

Aquest àmbit coincideix amb el sector "Sector Residencial "SES I CEIP" del municipi de Vallbona d'Anoia, de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del planejament del sector SES i CEIP del terme municipal de Vallbona d'Anoia.

Article 5. Durada

La durada de la Junta es preveu que sigui indefinida fins el compliment total del seu objecte i finalitats, i en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en el Projecte d'urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament i la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Una vegada recepcionades les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia ja sigui per resolució expressa o per transcurs de 3 mesos des de la presentació de la sol·licitud de recepció acompanyada d'una certificació expedida per la direcció tècnica de l'obra, tot d'acord amb l'article 7.4 in fine Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, es procedirà a la dissolució de l'entitat

Article 6. Objecte i finalitats

6.1. 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 4.

6.2. Són finalitats de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a) La incorporació dels 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 i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- b) Interessar la inscripció de la Junta de compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- c) L'execució de les obres d'urbanització del sector de planejament derivat.
- d) La sol·licitud a l'administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, o bé de l'ocupació a favor seu de llurs finques, d'acord amb el que estableix l'article 156 de la Llei d'urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització. El projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, l'aportació d'aquestes finques a la reparcel·lació, sense prèvia expropiació: en aquest supòsit, es pot resoldre l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora, segons s'escaigui.
- e) La sol·licitud a l'administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en el seu benefici, per raó de l'incompliment, tant dels membres de la Junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic. El projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a aquesta via, el pagament de les obligacions mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació. El projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora, segons s'escaigui.
- f) La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de la potestat d'expropiació o de la via de constrenyiment per al cobrament de quantitats degudes pels membres de la Junta.
- g) La formalització d'operacions de crèdit per a l'exercici de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques afectades.
- h) La sol·licitud i gestió de l'atorgament de beneficis fiscals urbanístics previstos a les disposicions legals.
- i) L'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
- j) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats davant de qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autonòmica o de la Local, així com davant dels jutges i tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'entitat.
- k) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament i que li corresponguin segons la normativa vigent.

- l) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels instruments de planejament, de gestió i dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- m) Redacció del Projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització
- n) Presentar davant la Gerència Territorial del Cadastre la corresponent declaració d'alteració cadastral.

TÍTOL II

MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 7. Composició

7.1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de finques compreses en el sector de planejament derivat que hagin formalitzat la seva incorporació a la Junta de Compensació com a promotors, o com a propietaris adherits.

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

7.3. Tots els associats, siguin promotors o adherits, tindran un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

7.4. Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica en l'article 6.2.e) d'aquests Estatuts.

7.5 Una vegada aprovats definitivament els Estatuts i Bases de la Junta de compensació, l'ajuntament n'ha d'ordenar la seva publicació al diari oficial i notificar-ho individualment als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se durant el termini de 15 dies.

7.6 De la constitució de la Junta de compensació se'n donarà compte a totes les persones propietàries a fi que puguin adherir-s'hi en el termini de quinze dies mitjançant escrit adreçat al Notari que hagi autoritzat l'escriptura de constitució, a fi que incorpori les adhesions que es rebin durant el termini assenyalat.

7.8 En tot cas es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de les finques del polígon d'actuació un cop finalitzats els terminis indicats, per acord de l'Assemblea General i abans de concloure's l'expedient d'expropiació.

Article 8. Incorporació d'empreses urbanitzadores

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

8.2. La incorporació d'aquestes empreses ha 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, a aquests efectes, llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres; en tot cas la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un

percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

8.3. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per la qual cosa serà necessària la convocatòria de l'assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent que representin la majoria dels seus drets o interessos.

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

8.5. Per a la valoració de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà al que assenyalen les Bases d'actuació.

8.6. Les empreses urbanitzadores estaran en tot cas representades en la Junta de Compensació per una única persona, designada al tal efecte, de conformitat amb l'article 197 lletra e) del el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol.

Article 9. Participació

9.1. 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.

9.2. La fixació definitiva dels coeficients s'efectuarà en el moment d'aprovar-se el Projecte de reparcel·lació d'acord amb el que disposi la legislació vigent. Fins aquell moment, per al còmput de les quotes dels membres als efectes de constitució i votacions, s'estarà al que resulti de la superfície real de les finques afectades respecte del total àmbit de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

9.3. La titularitat dominical de les finques s'acreditarà mitjançant certificació registral o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició.

9.4. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic es determinaran les respectives quotes prevalent en tot cas la realitat física. Si els terrenys estan afectats per alguna càrrega real el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda i, en el cas de no declarar-ho, els perjudicis resultants de la reparcel·lació, recauran sobre el propietari.

9.5. 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.

9.6. En tots els casos la qualitat de soci de la Junta de Compensació correspon al propietari i en els supòsits d'usdefruit, al nuu propietari.

Article 10. Titularitats especials

10.1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formarà part de la Junta el seu representant legal i la disposició d'aquestes finques per la Junta no restarà subjecta a limitacions de caràcter civil. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil i, si s'adjudiquen immobles, s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

10.2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associats en el termini de 15 dies de la seva incorporació, si no designen representant en la forma i temps indicada ho farà l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia, d'entre els cotitulars a requeriment del president de la Junta, responnent solidàriament front a l'Entitat de les obligacions dimanants de la seva condició.

El propietari que ho sigui en proindivís, podrà sol. licitar, que l' adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima

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

Article 11. Drets

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

- a) Exercir les facultats de domini -inclosa la de cobrament dels fruits fins l'aprovació del Projecte de reparcel·lació- 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.
- b) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General, assistint per si mateix o mitjançant mandatari apoderat, emetent el seu vot que serà ponderat proporcionalment a les quotes respectives, excepte en els supòsits de suspensió del dret de vot.
- c) Participar com a elector o candidat en la designació dels membres dels Òrgans de govern i ésser elegits per a l'exercici dels càrrecs.
- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició de les finques de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de transmissió, en els drets i obligacions del transmetent respecte la Junta.
- f) Adquirir la titularitat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment als seus drets.
- g) Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.
- h) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- i) Participar, en el moment de la liquidació definitiva, en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'actuació en proporció a la seva quota.
- j) Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k) Exercir els drets anteriors, ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

l) El propietari que ho sigui en proindivís, podrà sol·licitar, que l' adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima

m) Els altres reconeguts legalment, i que no constin expressament esmentats en aquests Estatuts

Article 12. Deures dels membres de l'entitat

12.1. 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 dels acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

12.2. Especialment els associats vindran obligats a:

a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de deu dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues i gravàmens de la seva finca si en tingués.

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, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors.

d) Abonar puntualment, les quotes que els corresponguin, tant les ordinàries pel sosteniment de l'entitat com les corresponents a les despeses urbanístiques.

e) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta.

f) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc, resultants del planejament.

g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials, instal·lacions complementàries i, en el seu cas, actuacions de relocalització quan resulti necessària a criteri de la Direcció de l'obra.

h) Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o d'ésser el soci una persona jurídica.

i) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, excepte en el cas que s'hagi sol·licitat la divisió de la copropietat.

j) La resta de deures establerts en la normativa d'aplicació, i que no constin expressament determinants en aquests Estatuts.

TÍTOL III

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Capítol I

Article 13. Enumeració

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

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

Capítol II

Article 14. De l'Assemblea General

14.1. És l'òrgan col·legiat de govern i deliberació de la Junta de compensació, i estarà integrat per tots els membres d'aquesta, més un representant de l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia designat expressament per aquest., i en el seu cas, per un representant de l'empresa urbanitzadora.

14.2. Tots els membres de la Junta, àdhuc els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

Article 15. Reunions de l'Assemblea.

15.1. L'Assemblea es convocarà, de forma ordinària, com a mínim, un cop a l'any, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent.

15.2. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, o ho sol·licitin mitjançant escrit dirigit al President, membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 33% de les participacions, els quals expressaran l'ordre del dia que s'ha d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar i celebrar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la sol·licitud.

15.3. Seran President i Secretari de l'Assemblea General els que ho siguin de la Junta de compensació, podent ésser el Secretari una persona aliena als seus membres, nomenada per l'Assemblea General.

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

15.5. A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres assumptes que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat de la totalitat dels seus membres.

Article 16. Facultats

Corresponen a l'Assemblea, amb caràcter indelegable, les següents facultats:

- a) La proposta de modificació d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- b) L'encàrrec de redacció dels instruments urbanístics que formuli la Junta de Compensació, del Projecte de reparcel·lació i del Projecte d'Urbanització.

c) L'aprovació dels instruments urbanístics que promogui la Junta de Compensació, del Projecte de reparcel·lació, del Projecte d'Urbanització i la proposta de la seva aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.

d) Acordar, si s'escau, l'edificació total o parcial de les parcel·les resultants.

e) L'examen de la gestió comuna i l'aprovació del pressupost de cada exercici i, en el seu cas, de la Memòria i els comptes de l'exercici anterior.

f) La fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, i els terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els membres morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.

g) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.

h) Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions contraïdes per la Junta de Compensació.

i) L'exercici de les accions judicials que sigui procedents per a la defensa dels interessos de la Junta de Compensació.

j) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i edificació, així com de la seva direcció facultativa i l'aprovació de la seva execució, en el seu cas.

k) El nomenament de comissions de seguiment del desenvolupament de les obres d'urbanització i edificació, en el seu cas.

l) Proposar i acordar la dissolució de la Junta de Compensació, en les condicions establertes per aquests estatuts i la legislació urbanística.

m) El nomenament i cessament del President i del Secretari de la Junta de Compensació.

n) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precisas per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 17. Convocatòria de sessions

17.1. Les reunions de les Assemblees Generals ordinàries o extraordinàries seran convocades pel Secretari d'ordre del President, mitjançant qualsevol mitjà que permeti deixar constància als domicilis designats per a notificacions pels interessats, i amb una antelació mínima de deu dies naturals.

17.2. A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora, així com l'ordre del dia, sense que puguin ésser objecte d'examen altres assumptes no recollits en la convocatòria, llevat que així s'acordés per unanimitat en reunió a que assisteixin la totalitat dels seus membres.

17.3. A la convocatòria de les Assemblees Generals Ordinàries s'indicarà a quin lloc es troben a disposició dels membres la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, i tota aquella altra documentació que no podent ser tramesa conjuntament amb la convocatòria, hagi de ser objecte d'examen durant les sessions.

17.4. El President presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats, i actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta o el seu substitut.

Article 18. Quòrum de constitució

18.1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presents membres de la Junta que representin el 50% o més dels drets de la Junta de Compensació i, en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora de la primera, si hi concorren els membres que representin el 33% o més dels drets referits.

18.2. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels membres i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

18.3. Els membres podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin a l'Assemblea, mitjançant designa expressa a la mateixa convocatòria.

18.4. Les persones jurídiques hauran de designar una sola persona que els representi.

18.5. Serà preceptiva, en qualsevol cas, la presència del president i del secretari o de qui legalment els substitueixi.

Article 19. Adopció d'acords

19.1. L'adopció d'acords en l'Assemblea General requerirà el vot favorable de la majoria dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat, que representin la majoria dels seus drets, a excepció del supòsits de l'aprovació del projectes d'urbanització i reparcel·lació que es requerirà el vot favorable del 51% de les quotes de participació del sector.

19.2 L'adopció d'acords es farà en funció dels drets de cada membre assignats de conformitat amb els presents Estatuts.

19.4. Als efectes de quòrum i d'adopció d'acords, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos de l'expropiació.

19.5 Per l'exercici del dret de vot s'exigirà que els seus membres estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament. Aquests propietaris i les seves quotes no seran computables als efectes d'assolir les majories que calgui.

Article 20. Executivitat dels acords

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 21. Actes

21.1. Les actes de les sessions de l'Assemblea General s'han de tancar amb les signatures del president i del secretari, en acabar la reunió o dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives.

Les actes s'han de notificar als membres de l'Assemblea general en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel president o pel secretari, o per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel president i secretari, abans de la següent sessió en la que s'haurà de sotmetre a ratificació.

21.2. Les actes, un cop aprovades, figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.

21.3. A requeriment dels membres o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Capítol III

Article 22. Del President

22.1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per una durada de quatre anys, podent ésser reelegit per períodes iguals i mitjançant acord exprés.

22.2. El seu nomenament o cessament serà notificat a l'Ajuntament en el termini màxim d'un mes des que es produeixi.

22.3. L'exercici del seu càrrec serà gratuït.

22.4 En cas d'absència o malaltia del President, serà substituït per aquella persona que designi l'Assemblea General.

Article 23. Facultats

23.1. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'assemblea, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords. Dirimir els empats amb vot de qualitat.

23.2. Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

23.3. Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i de tresoreria de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

23.4. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea General determini, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.

23.5. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant dels bancs i/o entitats financeres, en la forma que l'Assemblea General determini.

Capítol V

Article 24. Del Secretari

24.1. El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General qui determinarà la duració del càrrec i, en el seu cas, la seva retribució. 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 darrer cas, assistirà a les reunions sense dret a vot.

24.2. En cas d'absència o malaltia del Secretari, el President designarà la persona que el substitueixi interinament en les seves funcions.

24.3 El Secretari serà l'encarregat de gestionar i portar la comptabilitat amb la preparació dels documents que siguin legalment exigibles segons la normativa aplicable en aquesta matèria.

Article 25. Facultats

25.1. Assistir a les reunions de l'Assemblea General, aixecar acta de les sessions, amb el vistiplau del President, i transcriure-les al llibre d'actes corresponent.

25.2. Expedir les certificacions, amb el vistiplau del President.

25.3. Dur un registre en el qual es relacionaran tots els membres integrants de la Junta de Compensació, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.

25.4. Notificar als membres de la Junta de Compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General, quan procedeixi, notificar els seus acords als membres i als òrgans urbanístics competents.

TÍTOL VI

RÈGIM ECONÒMIC

Article 26. Ingressos

Seran ingressos de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions inicials dels membres.
- 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 procedixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

Article 27. Despeses

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística, inclosos les despeses satisfetes pels promotors de la constitució prèvia de la corresponent Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional precisa per obtenir la substitució del sistema d'actuació, d'acord amb l'article 129.3 i 196.9 ambdós del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i demés a que es refereix l'article 120 de la Llei d'urbanisme.

c) Les d'execució, si s'escau, de les obres d'edificació total o parcial de les parcel·les resultants.

d) El pagament d'honoraris professionals, administratius, etc.

e) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.

f) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

g) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També seran imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

Article 28. Quotes i les seves classes

28.1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recullen en els pressupostos anuals.

28.2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General.

Article 29. Quantia i pagament

29.1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.

29.2. La quantia de les quotes serà proporcional al percentatge de participació que cada soci tingui a la Junta de Compensació, segons determini el Projecte de reparcel·lació i, en el seu defecte, segons la participació esmentada a l'article 9 d'aquests Estatuts.

29.3. El pagament per cada soci de l'import de les aportacions que li corresponguin, es farà en moneda de curs legal, xec bancari o transferència bancària, de no establir l'Assemblea General altre forma i/o condicions de pagament.

29.4. El pagament es durà a terme dins d'un mes des de la data en què li sigui notificat el requeriment.

29.5. La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà les conseqüències següents:

a) A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini d'un mes, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, més dos punts, fins que es faci efectiva.

b) Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i sol·licitar a l'ajuntament que iniciï la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

c) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General -si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o a la judicial- la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

d) En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès en l'exercici dels seus drets a vot a la Junta de Compensació, en els termes que s'indiquen en aquests Estatuts.

TÍTOL VII

RÈGIM JURÍDIC

Article 30. Executivitat

Els actes i acords dels òrgans de govern i administració de l'Entitat, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, són obligatoris i immediatament executius, llevat que necessitin autorització posterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran la seva eficàcia per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs corresponent d'acord amb la legislació administrativa vigent.

Article 31. Recursos

31.1. Contra els actes i els acords de caràcter administratiu de l'Assemblea General es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia en els termes que preveu l'article 193.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

31.2. Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

31.3 No estan legitimats per impugnar els acords, aquells que haguessin votat a favor, per si o mitjançant el seu representant.

Article 32. Règim de responsabilitat

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic, fins la recepció definitiva de les obres d'urbanització per l'Ajuntament.

Article 33. Tutel.la i funcions de l'administració actuant.

La Junta de Compensació actuarà sota la tutel.la de l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia, en tant que administració actuant.

A l'Ajuntament li corresponen especialment les següents funcions:

- a) Designar el seu representant per a formar part de l'Assemblea General.
- b) Tramitar els supòsits d'expropiació en els casos previstos en aquests Estatuts.
- c) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i assessorament necessaris per tal d'aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- d) Requerir a la Junta de Compensació la presentació de certificacions, documents, memòries, plànols, etc., així com tramitar amb la mesura i diligència convenients els instruments urbanístics aprovats per la Junta de Compensació.

e) Cobrar per via de constrenyiment als membres morosos, les quotes pendents a requeriment del President.

f) Recepcionar les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en el projecte d'urbanització.

g) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació

h) Totes aquelles que resultin de la normativa urbanística vigent.

TÍTOL VI

DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 34. Dissolució

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
- b) Per mandat judicial o prescripció legal.

En el primer cas, un cop formalitzada la recepció les obres d'urbanització per l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia, i acomplertes les finalitats per les quals va ser creada la Junta de Compensació, es sol·licitarà de l'administració actuant acord de dissolució de l'Entitat urbanística. Transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud sense que s'hagi resol expressament, s'entén estimada la petició i acordada la dissolució per silenci administratiu, d'acord amb els requisits previstos en l'article 7.4 in fine Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Article 35. Liquidació

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans directius mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, moment en què es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els membres del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun que finalment resultin del Projecte de reparcel·lació.

BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SES CEIP DEL MUNICIPI DE VALLBONA D'ANOIA

BASE PRIMERA. Àmbit territorial i finalitat.

1.1. Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la "Junta de Compensació del Sector Residencial "SES I CEIP" del municipi de Vallbona d'Anoia"

1.2. La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta pel que fa a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora, i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues

entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia, com a òrgan de tutela i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes.

BASE SEGONA. Les Bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues.

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

2.2. En el seu moment, i en desenvolupament d'aquestes Bases, es formularà un Projecte de reparcel·lació, que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

BASE TERCERA. Força d'obligar.

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

3.2. L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui acordada per l'Assemblea General d'acord amb el quòrum i majories establerts pels Estatuts, i l'esmentada modificació haurà d'ésser tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació, i també haurà de ser aprovada per l'ajuntament.

BASE QUARTA. Criteris per a valorar les finques aportades.

4.1. El dret dels propietaris inclosos dins l'àmbit del polígon d'actuació es regularà d'acord amb el que s'estableix a l'article 126.1.a), del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 23 de febrer, i de conformitat amb l'article 133 del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme, atenent a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del sector de planejament derivat SES i CEIP de les Normes Subsidiàries del terme municipal de Vallbona d'Anoia.

4.2. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

4.3 En el cas de que s'aportin finques en règim de comunitat de béns o proindivís, qualsevol dels aportants podrà sol·licitar, mitjançant la sol·licitud corresponent, que mitjançant el projecte reparcel·latori es procedeixi a la divisió de la comunitat. En aquest supòsit els drets atorgats a cadascun dels copropietaris serà proporcional a la seva participació en la comunitat.

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

5.1. Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb el projecte de reparcel·lació seran adjudicatari en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

5.2. Per a la determinació de la compatibilitat del dret real s'estarà a allò previst en la normativa vigent.

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

BASE SISENA. Valoració de càrregues i drets.

La valoració de les càrregues, servituds i drets personals existents sobre les finques aportades es valoraran aplicant els criteris de valoració del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, i el seu import es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

No aniran a càrrec de la comunitat reparcel·la tòria les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial de la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst a l'article 127.3 lletra b) del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme, aquestes despeses hauran de ésser assumides com a càrrega individualitzada per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

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

7.1. Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i d'altres elements existents sobre les finques que no es puguin conservar o s'hagin d'enderrocar es valoraran, en defecte d'acord entre els propietaris afectats, d'acord amb els criteris de valoració establerts pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

7.2. Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de què resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic o en terrenys.

7.3. Procedirà la indemnització quan s'hagin d'eliminar, total o parcialment, els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situats, total o parcialment, en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

BASE VUITENA. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

8.1. Els propietaris promotors de la sector es proposen, en principi, executar les obres d'urbanització, sense perjudici que es puguin incorporar a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores.

8.2. En cas d'incorporació d'empreses urbanitzadores, la valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del Projecte d'urbanització o dels sectors o partides que es vagin a executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació les clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

8.3 La participació de l'empresa urbanitzadora en la Junta de Compensació disminuirà proporcionalment la dels altres membres de la Junta.

8.4 Els representants de l'empresa urbanitzadora, en la seva condició de membres de la Junta de compensació, no podran optar a ser President de la Junta de Compensació.

BASE NOVENA. Criteris per a l'adjudicació i procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització.

9.1 L'execució de les obres d'urbanització es farà per l'empresa urbanitzadora que es pugui incorporar a la Junta o per l'empresa o empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General.

En qualsevol cas la seva selecció es realitzarà mitjançant procediment restringit en el qual només podran presentar proposicions els empresaris seleccionats per la Junta amb concurrència de mínima de tres empreses de conformitat amb l'article 171.4 Decret 305/2006, de 18 de juliol per el qual s'aprova el Reglament de la llei d'Urbanisme, essent imprescindible que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar.

9.2. L'elecció de l'empresa o empreses urbanitzadores prendrà en consideració especial els següents factors:

- a) acreditació de la solvència econòmica, financera i tècnica
- b) millor preu ofertat
- c) termini més curt d'execució de les obres
- d) valoració de la idoneïtat de l'empresa
- e) presentació de condicions de seguretat i senyalització de l'obra
- f) millores introduïdes a l'obra
- g) disseny i presentació de les propostes alternatives a les solucions constructives, convenientment justificades, que signifiquin un abaratiment de les obres i respectin les directius bàsiques del projecte i la normativa vigent.

9.3. Si a la Junta de compensació s'hi ha incorporat una empresa urbanitzadora que porti total o parcialment, els recursos necessaris per urbanitzar el sòl, l'execució de les obres la pot dur a terme directament aquesta empresa

9.4 En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

- a) El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució al Projecte d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant respecte les obres.

b) Els supòsits d'incompliment que donarà lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.

c) Modalitat i terminis d'abonament per la Junta, de quantitats a compte de l'obra realitzada.

d) Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament parcial, en garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres.

9.5 Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes de l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i se satisfaran per tots els propietaris d'acord amb la legislació vigent.

BASE DESENA.- Criteris per la valoració de les finques resultants.

Les finques resultants es valoraran d'acord amb el que s'estableix a l'article 126.1.b), Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, atenent al seu aprofitament urbanístic, i establint la ponderació de valors en funció de la tipologia edificatòria resultant, subjectant-se als criteris de valoració establerts al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

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

11.1 L'adjudicació serà proporcional als drets aportats i en funció dels criteris de valoració de les finques resultants.

11.2 En l'adjudicació es procurarà que a tots els propietaris els corresponguin, en proporció als seus drets, les diferents tipologies edificatòries i d'usos que permeti el planejament, procurant sempre que sigui possible, que les finques resultants estiguin situades en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

11.3. No podran adjudicar-se com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adients per a la seva edificació conforme al planejament.

11.4. Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que li siguin adjudicades finques independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació podrà alternativament adjudicar els solars resultants en indivís a aquests propietaris o bé determinar una indemnització en metàl·lic, donant preferència a l'adjudicació de finques en indivís, i en tot cas en l'adjudicació proindivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries, de conformitat amb el article 139.4 de Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme

11.5. Si la quantia dels drets dels propietaris no assolís el 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà necessàriament per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos a què es refereix el punt anterior no assoleixin l'esmentat percentatge.

11.6 En el cas de que s'aporti al projecte finques en règim de comunitat de béns o en indivís, qualsevol dels aportants podrà sol·licitar, mitjançant la sol·licitud corresponent, que l' adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima i reuneixin la configuració i les característiques adequades per la seva edificació conforme al planejament vigent, d'acord amb l'article 139.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

11.7 El projecte de reparcel·lació podrà determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la Junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon, contenint la proposta d'adjudicació a favor de la Junta de compensació o de l'empresa urbanitzadora, en tot cas el projecte de reparcel·lació ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització establertes en l'article 120 de la Llei d'Urbanisme, aquesta participació s'ha de concretar amb un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats, d'acord amb allò que estableixen l'article 141 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

BASE DOTZENA. Afecció real dels terrenys.

12.1. Conforme a la legislació urbanística vigent, les finques queden afectades al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el Polígon d'actuació.

12.2. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de reparcel·lació, encara que els propietaris no s'hagin adherit a la Junta de compensació.

12.3. Les despeses d'urbanització ocasionades, amb anterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació es distribuïren, en bestretes, de conformitat amb els drets dels propietaris de les finques aportades, tant si són membres de la junta de compensació, com si no s'han adherit

12.4 Les quotes d'urbanització es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte de reparcel·lació

BASE TRETZENA. Supòsit de no incorporació d'algun propietari a la Junta de Compensació.

13.1 La no adhesió d'un propietari a la Junta de Compensació, comportarà la sol·licitud per part d'aquesta a l'administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte a aquest, o bé de l'ocupació a favor seu de llurs finques, d'acord amb el que estableix l'article 156 de la Llei d'urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

13.2 El projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, l'aportació d'aquestes finques a la reparcel·lació, sense prèvia expropiació: en aquest supòsit, es pot resoldre l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora, si en forma part.

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

BASE CATORZENA. Supòsits d'incompliment de les obligacions del membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns i drets.

14.1. Amb independència dels supòsits d'expropiació per manca d'incorporació a la Junta d'algun propietari, motivarà l'expropiació:

- a) La manca de pagament en període voluntari de les quotes que amb caràcter obligatori s'estableixin per a tots els membres de la Junta.
- b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna de les obligacions i càrregues previstes en els Estatuts o en la legislació urbanística vigent.

14.2. Les finques expropiades per incompliment d'obligacions, als membres de la Junta es valoraran d'acord amb la legislació aplicable, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-ne altres quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

14.3. Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

BASE QUINZENA. Forma i terminis en què els propietaris de terrenys o titulars d'altres drets han de satisfer les quotes a la Junta, bé en metàl·lic, bé en terrenys.

15.1. Les aportacions econòmiques o quotes hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini màxim d'un mes a partir de la notificació del requeriment corresponent.

15.2. Els propietaris no presents o no representats a les reunions en què s'acordi la realització d'aportacions, seran notificats per correu certificat al domicili comunicat a la Junta a efectes de notificacions. El termini en aquests casos començarà a córrer a partir del moment de recepció de la notificació, o de l'acreditació d'haver intentat la mateixa havent estat refusada pel propietari.

15.3. Les aportacions es realitzaran mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid, dins del termini d'un mes des de la notificació del requeriment de pagament.

15.4. En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, és podrà optar, abans de l'expropiació, per interessar a l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia el cobrament del deute per via de constrenyiment.

BASE SETZENA. Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

18.1. Donada la naturalesa de la Junta de Compensació, no es preveu l'existència ni de pèrdues ni de beneficis, sinó només despeses d'urbanització, i si s'escau d'edificació, a cobrir pels membres de la Junta, però en tot cas, si es donen pèrdues o beneficis, es distribuïran en el moment de la liquidació entre tots els associats en proporció a les seves participacions respectives.

18.2. La proporcionalitat no s'altera per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta.

BASE DISSETENA. Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació

19.1. En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se els m2 de sostre a compensar, en base al valor de les finques resultants d'acord amb la legislació urbanística vigent.

BASE DIVUITENA. Moment en què es pot edificar sobre els solars.

El començament de l'edificació serà possible des de que hagi guanyat fermesa administrativa l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, i de la concurrència dels requisits establerts als articles 39 i següents del Decret 64/2014, de 13 de maig.

BASE DINOVENA. Alienació de béns immobles per la Junta.

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

BASE VINTENA. Transmissió a l'Ajuntament de terrenys, sistemes, i serveis

20.1. L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació produirà la cessió de ple dret a favor de l'Ajuntament dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta per a la seva afectació als usos previstos en el Pla, si no fossin ja cedits.

20.2. La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions l'execució de les quals fos prevista, es produirà a favor de l'Administració actuant abans de tres mesos des de la seva recepció definitiva per la Junta i podrà referir-se a la part del sòl ordenat que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable.

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

20.4. L'acceptació per part de l'Ajuntament, si s'escau, de les obres i instal·lacions es reflectirà en Acta que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

BASE VINT-I-UNENA. Conservació de la urbanització fins el seu lliurament a l'Ajuntament

Mentre no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, essent el criteri aplicable per a la distribució de les despeses de conservació el mateix criteri establert per al pagament de les obres d'urbanització.

Vallbona d'Anoia a 12 de juliol de 2021

Meritxell Baqué i López
Alcaldessa

46239819K
MERITXELL
BAQUE (R:
P0829200E)

Firmado
digitalmente por
46239819K
MERITXELL
BAQUE (R:
P0829200E)
Fecha: 2021.07.12
13:34:56 +02'00'