

ANUNCI

Es fa públic que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 4 d'abril de 2022, ha adoptat els següents acords:

1r.- Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació del sector PAU Campament-Paperera de Cervelló, mitjançant el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, promoguts per les mercantils GALA-92, SL, USTEN-92, SL i FILADORS DE TORREDEMBARRA, S.L., que representen el 89% dels propietaris del sector Paperera-Campament, d'acord amb el procediment regulat a l'article 119.2 TRLUC.

2n.- Publicar aquest acord, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i les Bases de la Junta de Compensació del sector PAU Campament-Paperera de Cervelló al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a l'e-tauler i al web municipal.

3r.- Notificar individualment el present acord a les persones propietàries de les finques incloses en el Polígon d'actuació, perquè, de conformitat amb l'establert a l'article 190.1 RLUC, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de compensació durant el termini de 15 dies hàbils, amb l'avertiment formal que si no ho fan, es poden derivar les conseqüències de l'article 136.4 del RLUC i 122.2 del TRLUC i de les bases d'actuació.

4t.- Requerir a les persones propietàries incorporades a la Junta de compensació que, un cop transcorregut el termini de 15 dies expressat en el punt anterior, es constitueixin formalment mitjançant escriptura pública, de conformitat amb l'establert a l'article 190.2 del RLUC, i lliurin a aquest Ajuntament el document públic de constitució, per a procedir, si s'escau, a l'aprovació de la Junta de compensació en el termini màxim d'un mes des de la recepció del document públic, de conformitat amb els articles 190.4 RLUC i 119.2 TRLUC."

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA **«CAMPAMENT-PAPERERA» CERVELLÓ**

Capítol Primer: DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació.

L'entitat es denominarà JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR PAU «CAMPAMENT-PAPERERA» de Cervelló.

Article 2. Naturalesa jurídica.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, tindrà caràcter jurídic administratiu.

Article 3. Àmbit d'actuació.

1. L'àmbit d'actuació al que es ceneixen els presents estatuts és el del Polígon d'actuació urbanística «Campament-Paperera» delimitat per la 28ª Modificació puntual del Pla general d'ordenació dins de l'àmbit de la UA-6 «El Campament» i PE-9 «Antiga Paperera», de Cervelló, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona en data 10 de juliol de 2020, publicada al DOGC núm. 8198, de data 11 d'agost de 2020.
2. L'extensió superficial del PAU és de 33.511,53 m2.

3. L'àmbit limita al nord amb el CEIP de Santa Maria, de Cervelló, i amb zona d'horts; al sud, amb la B-24; i a l'est i a l'oest amb la riera de Cervelló.

Article 4. Personalitat jurídica.

1. Un cop atorgada l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i aprovada per l'Ajuntament de Cervelló, l'entitat obtindrà personalitat jurídic-administrativa a partir de la inscripció de l'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
2. No obstant, amb antelació a aquesta inscripció els seus promotors podran realitzar els actes necessaris per tal de preparar el procés de gestió urbanística del polígon d'actuació urbanística i a la constitució de l'entitat.

El sistema d'actuació per a la gestió del Polígon d'actuació urbanística és el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, ajustat, per tant, al que disposen els articles 121 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 130 i ss. del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. La validesa dels contractes formalitzats amb antelació a la disponibilitat de personalitat jurídica els efectes d'aquells quedaran subordinats al requisit de la inscripció de l'entitat i a la seva acceptació per la seva assemblea general dins del termini de tres mesos a comptar de la data d'inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 5. Domicili.

1. L'Entitat tindrà el seu domicili social a Cornellà de Llobregat, Carrer General Prim, 3, 6ª planta (08940).
2. Aquest domicili podrà ser modificat per acord de l'assemblea general de la junta de compensació, notificant aquesta circumstància a l'Ajuntament de Cervelló i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 6. Objecte i fins.

1. L'entitat tindrà per objecte l'execució, pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, del Polígon d'actuació urbanística «Campament-Paperera», delimitat per la 28ª Modificació puntual del PGOU de Cervelló de 10 de juliol de 2020.
2. Amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, motiu pel qual podrà encarregar la formulació de projectes urbanístics, contractar l'execució de les obres d'urbanització, adquirir i alienar immobles, concertar crèdits i constituir avals amb el previ acord de l'assemblea general, instal·lar i donar serveis i quantes activitats siguin precisas a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de la junta de compensació i dels seus membres i per a la consecució de la resta dels objectius previstos en la legislació urbanística.

Article 7. Capacitat.

1. L'entitat tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/06, de 18 de juliol i resta de disposicions concordants; i conforme a aquesta legislació podrà adquirir, posseir i alienar béns del seu patrimoni.
2. La incorporació dels propietaris a l'entitat no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, amb quina finalitat la junta de compensació actuarà com a fiduciària als efectes del procés d'equidistribució en els termes de l'article 132 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 173.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Aquesta facultat d'actuació sobre les finques, atorgada "ex lege", permetrà a la junta de compensació la modificació física i jurídica de les finques d'origen; la redistribució de les finques de reemplaçament entre els interessats; la constitució de gravàmens sobre aquestes; la cessió al Municipi dels sòls de destí i ús públic; etc.

Article 8. Administració actuant.

1. L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Cervelló, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.
2. En l'exercici d'aquesta funció, correspon a aquella entitat local:
 - a) Aprovar els estatuts i bases d'actuació, així com les modificacions que dels mateixos podessin acordar-se, i donar-ne audiència als propietaris no promotors per a la seva incorporació a la mateixa i formulació d'al·legacions, en el seu cas.
 - b) Designar el representant municipal a la junta de compensació.
 - c) Aprovar la constitució de la junta de compensació i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, per a la seva inscripció.
 - d) Aprovar el projecte de reparcel·lació i expedir certificació administrativa corresponent, als efectes de la seva formalització i inscripció, de conformitat amb el que preveu l'article 119 i concordants del TRLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el Reial Decret 1.093/1.997, de 4 de juliol.
 - e) L'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la junta de compensació, respecte als propietaris no incorporats o que incompleixin amb les seves obligacions de forma reiterada en els termes de les bases d'actuació, en cas que així ho sol·liciti la Junta de compensació.
 - f) Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels membres a la junta de compensació.
 - g) Resoldre els recursos contra els acords de la Junta previstos en l'article 38 dels presents estatuts.
 - h) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística o de règim local d'aplicació.
3. Fins al moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Cervelló, aquesta Administració donarà a la Junta de compensació la condició d'interessada en tots els procediments que s'instin per a la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit del PAU «Campament-Paperera» de Cervelló, amb quina finalitat li atorgarà la corresponent audiència.

Article 9. Durada.

L'entitat tindrà una duració indefinida fins el total compliment de l'objecte social, llevat que es produeixi la dissolució, de conformitat amb l'article 39 dels presents estatuts.

Capítol Segon: ASSOCIATS.

Article 10. Associats: condicions o requisits per incorporar-se a la Junta de compensació.

La Junta de compensació quedarà integrada per totes les persones, físiques o jurídiques, propietàries de terrenys inclosos al PAU «Campament-Paperera» de Cervelló, que promoguin la seva gestió per reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, i que s'incorporin en l'acte de constitució de l'entitat o que ho facin amb posterioritat dins del termini que estableix l'article 171.2 del Decret 305/06, de 18 de juliol.

Integraran igualment l'entitat els successors, per qualsevol títol, dels propietaris ja incorporats. Així mateix i en tot cas ha d'haver-hi un representant de l'administració actuant, de conformitat amb l'article 130.6 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Podran incorporar-se a l'entitat, en qualsevol moment, empreses urbanitzadores que aportin, totalment o parcialment, els fons necessaris per a la urbanització.

2. Aquesta incorporació requerirà l'acord favorable de l'assemblea general, amb el quòrum assenyalat a l'article 28.1, en el que es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb el que disposen les bases d'actuació, i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la junta de compensació. S'assenyalarà també que el pagament podrà fer-se en solars o en metàl·lic.
3. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a costejar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no es veuran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions a tals propietaris.
4. Les empreses urbanitzadores que s'incorporin estaran representades en l'entitat per una única persona.

Article 12. Transmissió de la titularitat i incorporació de membres a l'entitat.

1. Com sigui que la condició de membre pertanyent a la junta de compensació, excepte en el cas de les empreses urbanitzadores, és inherent a la titularitat dels immobles en l'àmbit del PAU «Campament-Paperera» de Cervelló, en transmetre's la propietat d'aquests, per actes inter vivos o mortis causa, s'operarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, en general, com en relació a la participació en l'entitat, en particular. I, en tot cas, en les obligacions contingudes en l'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
2. El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al president de la junta de compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili, així com aportar escriptura pública de la transmissió. Mentre no es doni compliment a aquest requisit, l'entitat podrà reconèixer com a soci, exclusivament, al primitiu propietari.
3. Tant en els supòsits d'incorporació com de subrogació, el nou associat restarà obligat a ingressar en la caixa de la junta de compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les bases d'actuació. Amb aquesta finalitat l'assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de trenta dies naturals. Aquest desemborsament inclourà, en el seu cas, els possibles interessos meritats per la demora en el pagament de les derrames posades al cobrament, sens perjudici de l'acció de responsabilitat que l'adquirent pugui exercitar contra l'anterior titular.
4. La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'entitat podrà comportar la utilització de la via administrativa de constreyniment i fins i tot la qualificació d'incompliment dels deures per part dels associats, donant així lloc a la petició d'expropiació de la finca propietat de l'infractor en favor de la junta de compensació en cas de reiteració en la morositat.

Article 13. Quotes de participació.

1. Els drets i obligacions dels associats envers l'entitat seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cada un a la junta de compensació.

Aquestes quotes de participació es determinaran, inicialment, i d'acord amb el que disposa l'article 133.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en funció de la superfície de les finques aportades per cada propietari a la gestió comú de l'entitat. Superfície que s'obtindrà de les dades topogràfiques que es sotmetran a la primera reunió de l'assemblea de l'entitat. En cas de manca de dades topogràfiques seran d'aplicació les dades de superfície segons la base cadastral.

Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació per part de la Junta de compensació aquesta participació s'ajustarà al valor de l'aprofitament urbanístic adjudicat a cada finca resultant. En aquest moment l'assemblea general acordarà la regularització de les aportacions realitzades fins aleshores conforme als nous criteris de participació.

2. Als efectes de la fixació de les quotes de participació no es tindrà en compte el valor de les edificacions, obres o instal·lacions existents. Siguin compatibles o no amb la nova ordenació, de forma que els drets urbanístics s'ajustaran en tot cas al sòl aportat.
3. Les quotes de participació de les empreses urbanitzadores es fixaran per l'assemblea general, d'acord amb el que disposen les bases d'actuació.

Article 14. Drets dels associats.

Els associats tindran els següents drets:

- a) Ser convocats a les assemblees generals on podran intervenir amb veu i emetent vot en proporció a la seva quota de participació, sens perjudici del que disposa l'article 15.a), segon paràgraf, dels presents estatuts. La Junta de compensació, per tant, vindrà obligada a realitzar les convocatòries necessàries per donar compliment a aquest dret que assisteix als propietaris.
- b) Elegir els càrrecs socials i ser elegits pels mateixos. El fet d'exercir un càrrec social serà incompatible amb la morositat.
- c) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per part de l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en proporció a la participació de cada associat.
- d) Edificar, en el seu cas, sobre els solars adjudicats amb antelació a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració actuant, sens perjudici del compliment dels requisits que estableix l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, i l'article 15.1.h) d'aquests Estatuts.
- e) Transmetre, juntament amb els seus béns afectats, els seus drets en l'entitat, amb les condicions assenyalades a l'article 12 d'aquests estatuts.
- f) Obtenir informació de l'actuació de la junta de compensació. En particular, els associats podran consultar i disposar de la documentació necessària relativa a l'ordre del dia fins almenys, quaranta-vuit hores abans de la data de la sessió.
- g) Presentar proposicions i suggeriments.
- h) Exercitar els recursos que procedixin contra els acords de la junta de compensació.
- i) La resta de drets que els hi corresponguin d'acord amb els presents estatuts i la resta de disposicions legals i reglamentàries d'aplicació.

Article 15. Obligacions dels associats.

1. A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigent, els associats vindran obligats a:
 - a) Efectuar les aportacions dineràries per atendre tant les despeses ordinàries de gestió de la junta de compensació com l'execució de les obres d'urbanització, havent d'estar al corrent de les quotes girades per l'entitat.

D'acord amb el que disposa l'article 193.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per a l'exercici del vot els associats hauran d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i garantit l'import, o bé consignat el mateix notarialment o judicialment.
 - b) Complir textualment i puntualment els acords de l'entitat.
 - c) 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.
 - d) Abonar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i serveis que s'instal·lin, mentre l'Ajuntament de Cervelló i, en el seu cas, les companyies subministradores de serveis públics, no es facin càrrec de l'esmentada obligació. Es consideraran, en tals casos, les possibles indemnitzacions per ocupacions temporals.
 - e) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'empresa urbanitzadora en tot el necessari per l'execució de les obres i pel dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sempre que d'aquesta manera no s'afecti el funcionament normal de l'activitat existent a la finca, en el seu cas.

- f) Comunicar al president de la junta de compensació la transmissió, en tot o en part, del domini de les seves finques, i fer constar de manera expressa en l'escriptura pública de transmissió el caràcter d'associat a l'entitat, el testimoni literal dels presents estatuts i l'acceptació expressa i íntegra dels mateixos per l'adquirent.
 - g) Comunicar al president, abans de la presentació a l'Ajuntament de Cervelló, tota sol·licitud de llicència d'edificació, mentre les obres d'urbanització no siguin recepcionades definitivament per la Corporació local.
 - h) Mentre l'Ajuntament de Cervelló no realitzi la recepció de les obres d'urbanització executades i dels serveis instal·lats, per a poder edificar, cada propietari vindrà obligat a sol·licitar de la Junta de compensació el permís de pas per a la urbanització i connexió a les diferents xarxes. L'edificació, en aquests casos, haurà de tenir en compte els requisits legals als que es refereix l'article 14.d) d'aquests estatuts.
 - i) La resta que es derivin dels presents estatuts i de les disposicions legals aplicables.
- 2. Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona amb facultats suficients per a l'exercici dels drets i deures d'associat, responent solidàriament davant l'entitat de quantes obligacions derivin de llur condició. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'assenyali, ho farà l'Ajuntament entre els cotitulars, a petició de la junta de compensació. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no n'anomenin d'altri.
 - 3. En el cas de que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, ostentant una altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, en el benentès de que el titular del dret real haurà de percebre el rendiment econòmic corresponent o el correlatiu dret de reemplaçament.
 - 4. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la junta de compensació per qui ostenti la representació legal dels mateixos.
- La disposició d'aquestes finques per la junta de compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Capítol Tercer: RÈGIM ORGÀNIC.

Article 16. Òrgans de l'entitat.

- 1. La junta de compensació serà governada per l'assemblea general d'associats i dirigida per un president.
- 2. L'Ajuntament de Cervelló com a òrgan públic de control estarà representat a l'assemblea general mitjançant un representant designat per la pròpia Corporació Municipal.

Article 17. L'assemblea general.

- 1. Els components de la Junta de compensació constituïts en assemblea general, decidiran per majoria de vots en els assumptes propis de la competència d'aquest òrgan social sobirà, computant-se el règim de majories en els termes que resulten dels articles 28 a 30 dels presents estatuts.
- 2. Tots els associats, fins i tot els dissidents, i els qui no hagin participat en la reunió, quedaran sotmesos als acords que s'adoptin, sense que per això puguin deixar d'exercitar les accions legals que els hi corresponguin.
- 3. S'exceptua de l'expressat sotmetiment el representant municipal quan actuï amb el caràcter d'òrgan públic de control.

Article 18. Reunions.

- 1. L'assemblea general celebrarà reunions ordinàries una vegada l'any dins del primer semestre i reunions extraordinàries quan ho estimi necessari el president o ho sol·licitin per escrit els associats que representin, al menys, el 25% del total de vots exercitables, concretant en la sol·licitud els assumptes a tractar.

En aquest darrer supòsit, l'assemblea haurà de ser convocada dins dels trenta dies següents a la data en que els associats que ostentin aquell percentatge ho haguessin requerit. Si no ho fes així, la convocatòria serà efectuada per l'Ajuntament de Cervelló, a instància dels sol·licitants.

2. A l'assemblea general ordinària que es celebri anualment s'haurà de sotmetre a aprovació la memòria, el balanç de situació i els comptes de despeses i ingressos de l'any anterior, així com el pressupost de l'exercici en el que es celebri.

Article 19. Dret de representació.

1. Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar per mitjà d'una altra persona, encara que no formi part de l'entitat.
2. La representació, excepte de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit, i amb caràcter especial per a cada assemblea, requerint-se apoderament en escriptura notarial quan pugui suposar actes de disposició.

Article 20. Atribucions.

Corresponen a l'assemblea les atribucions següents:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b) Designació i cessament del president, tresorer i el secretari.
- c) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, d'acord amb les bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació, quan procedeixi, per part de l'Ajuntament de Cervelló.
- d) Modificació dels estatuts i de les bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació municipal.
- e) Fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions tant ordinàries com extraordinàries que hagin de realitzar-se pels associats.
- f) Contractació de crèdits per a afrontar les obres d'urbanització, amb garantia fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en l'àmbit del PAU «Campament-Paperera» de Cervelló.
- g) Contractació de les obres d'urbanització.
- h) Incorporació d'empreses urbanitzadores.
- i) Sol·licitud d'expropiació dels terrenys propietat d'aquells associats que incorrin en un incompliment reiterat de les seves obligacions, d'acord amb el que preveuen les bases d'actuació.
- j) Aprovació de la memòria i comptes de gestió anual.
- k) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions contraetes per l'entitat.
- l) Acordar la constitució de garanties pels membres de l'entitat als efectes previstos a l'article 15.1.h) dels estatuts.
- m) Proposta de dissolució de la junta de compensació, una vegada completades les seves finalitats.
- n) Interpretar els estatuts, resolent els dubtes que pugui plantejar la seva aplicació.
- o) ñ) Traslladar el domicili de la junta de compensació.
- p) L'aprovació del contracte amb l'empresa urbanitzadora al que es refereix la base d'actuació 9ª.

- q) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de l'entitat, incloent la designació o contractació del personal tècnic, administratiu, etc.

Article 21. President.

1. La presidència de l'entitat, correspondrà al membre que designi l'assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.
2. El càrrec tindrà una durada de quatre anys podent, al finalitzar, ésser reelegit.
3. El president tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'assemblea general, dirimint els empats amb vot de qualitat.
 - b) Representar la junta de compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial, en particular poders per a plets. Podent atorgar la constitució de la junta de compensació sens perjudici de la posterior ratificació i/o adhesió de la resta de propietaris.
 - c) Autoritzar les actes de l'assemblea general, les certificacions que s'expedeixin i qualsevol altre document que ho requereixi.
 - d) Obrir un compte corrent o d'estalvi a nom de l'entitat, en el que tindrà signatura mancomunada amb el tresorer o el secretari.
 - e) Realitzar els actes de gestió necessaris sense cap excepció.
 - f) Proposar l'adopció d'acords a l'assemblea general i executar-los.
 - g) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea general.
 - h) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, en benefici de la Junta de compensació, sempre i quan aquests es limitin a l'àmbit de gestió i administració de la Junta, requerint, en tot cas, la prèvia autorització de l'assemblea general en el cas d'actes i contractes de transacció, de gravamen, de disposició o d'execució de qualsevol altre acte de domini.
 - i) Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.
 - j) Proposta de contractació de personal a càrrec de l'entitat per la seva elevació a l'assemblea general.
 - k) Totes aquelles altres funcions que li siguin expressament encomanades per l'assemblea general.
4. En casos d'absència o malaltia, el president serà substituït pel membre de l'assemblea de més edat, exclòs el que actuï com a secretari.

Article 22. Secretari.

1. Actuarà de secretari de l'assemblea general la persona que es designi en la sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.
2. El secretari aixecarà acta de les reunions de l'assemblea general, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; expedirà certificacions amb el vist i plau del president; organitzarà els serveis de règim interior de l'entitat i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre en el que 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 número de vots. Realitzarà, així mateix, els actes de gestió administrativa i resta de funcions que especialment se li encomanin pel president o per l'assemblea.
3. En casos d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre de l'assemblea de menor edat, exclòs el president.
4. En el supòsit que no fos membre de l'entitat el secretari no tindrà vot en les reunions de l'assemblea.

5. El secretari podrà tenir signatura mancomunada en tot cas amb el president en el compte corrent o d'estalvi de l'entitat.

Article 23. Tresorer.

1. Serà designat per l'assemblea en la seva sessió constitutiva i el seu càrrec tindrà una durada de quatre anys, podent, al finalitzar, ser reelegit.
2. Realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la junta, així com la custòdia d'aquests; rendirà comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i complirà tota la resta d'obligacions que, respecte a aquesta funció, s'estableixin per disposicions legals o acords de la junta de compensació.
3. Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el president, en el compte corrent o d'estalvi de l'entitat.

Article 24. Mitjans personals.

1. L'entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus membres, excepte que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels qui ostentin càrrecs socials.
2. No obstant, podrà efectuar-se excepcionalment la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'assemblea general.

Capítol Quart: RÈGIM FUNCIONAL.

Article 25. Requisits de la convocatòria de sessions.

1. L'assemblea general serà convocada pel secretari, d'ordre del president.
2. La convocatòria expressarà els assumptes a que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlides les resolucions adoptades sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst a l'article 27.2 dels presents estatuts.
3. La convocatòria expressarà, a més, la indicació de que en el domicili social es troba a disposició dels associats la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia, fins el dia abans de la reunió.
4. La convocatòria de l'assemblea es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats, per alguns dels mitjans admesos en dret i que permetin acreditar la seva recepció, amb vuit dies d'antelació, al menys, a la data en que hagi de celebrar-se la reunió.

Article 26. Quòrum de constitució.

1. L'assemblea general quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, associats que representin, al menys, el 60% del total de vots inherents a les quotes de participació. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la seva constitució qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva la presència del president i del secretari o dels qui legalment els substitueixin.
2. L'assemblea s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 27. Quòrum ordinari per a l'adopció dels acords.

El quòrum necessari per a l'adopció d'acords en l'assemblea general de la junta de compensació serà el equivalent a la majoria simple de les quotes de participació presents sens perjudici de l'excepció que resulta de l'article 29, conforme al que disposa l'article 193.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 28. Quòrum especial.

1. Per a que l'assemblea general pugui adoptar acords sobre les facultats assenyalades en els apartats de lletres f), g), h), k) m) i o) de l'article 20 dels presents estatuts, així com per a la venda de solars adjudicats a la junta de compensació requerirà el vot favorable d'associats, que representin, al menys, el 60% dels vots inherents al total de les quotes de participació de l'entitat.

De referir-se a l'edificació dels solars resultants que poguessin adjudicar-se a l'entitat urbanística, serà precís l'acord unànim dels seus membres.

2. Sens perjudici de les accions i recursos que puguin formular els associats, el representant de l'Ajuntament de Cervelló podrà advertir de la il·legalitat dels acords, en la forma prevista a l'ordenament jurídic aplicable.

Article 29. Càlcul de vots de l'assemblea general.

1. El dret de cada associat es vincularà als drets que ostenti en l'àmbit configurats com a unitats d'aprofitament segons la determinació que en faci el projecte de reparcel·lació. Mentre no estigui aprovat aquest projecte, el dret de cada associat es vincularà amb la superfície de la finca aportada, segons amidament topogràfic i, a manca d'aquest, segons la superfície registral.
2. Als efectes de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'entitat, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació o per qualsevol altre títol, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció que haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles.

Article 30. Assistència de personal especialitzat.

Previ acord de l'assemblea podran assistir a les reunions del màxim òrgan de govern de l'entitat, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre assumptes determinats.

Article 31. Actes.

1. Dels acords de l'assemblea general s'aixecarà acta que, una vegada aprovada, es transcriurà al llibre d'actes, que haurà d'estar foliat, enquadernat i legalitzat en alguna de les fórmules admeses en Dret i en el que s'expressarà en la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura, el nombre de folis i data d'obertura.
2. En el cas de l'assemblea general l'acta podrà aprovar-se, a elecció del propi òrgan, per dos interventors designats a l'efecte a la pròpia reunió, en un termini màxim de 15 dies comptats des de la celebració de l'assemblea. També podrà fer-se a la pròpia sessió, en finalitzar la mateixa o bé, a la següent reunió.
3. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el secretari de la junta, amb el vist i plau del president, expedirà certificacions del contingut del llibre d'actes.
4. El tancament i la notificació de les actes s'ajustarà al règim següent: tancament, amb les signatures del president i secretari, dins dels deu dies següents a la reunió; i notificació als associats dins del mes següent al seu tancament. Tota rectificació o esmena posterior serà signada pel president, amb indicació de la data en que s'hagi adoptat l'acord de rectificació.

Capítol Cinquè: RÈGIM ECONÒMIC.

Article 32. Mitjans econòmics.

1. Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al PAU, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui.
2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:
 - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la junta de compensació, segons el pressupost anual aprovat.
 - b) Extraordinàries, amb destí al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'execució de les obres d'urbanització; així com, en el seu cas, de les de conservació de les obres i de manteniment dels serveis instal·lats.
3. Les aportacions tant ordinàries com extraordinàries es fixaran per l'assemblea general. La seva gestió correspondrà al secretari i al tesorero de l'entitat.
4. La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció del dret o interès econòmic de cada associat definit per la quota de participació de que sigui titular, determinada conforme a les bases d'actuació.

Article 33. Recaptació.

1. Les quantitats que s'haguessin fixat com a aportacions seran ingressades pels associats, d'acord amb aquests estatuts, al compte corrent o d'estalvi que l'assemblea indiqui en cada cas.
2. El termini per a realitzar aquests desemborsaments serà de trenta dies naturals a partir de la corresponent comunicació. Si transcorregués aquest període sense ser ingressades, en la forma assenyalada, les quantitats endeutades, aquestes quedaran automàticament incrementades en l'interès legal per cada mes o fracció d'aquest que transcorri fins el seu ingrés.

Article 34. Incompliment d'ingrés.

1. La junta de compensació sol·licitarà de l'Ajuntament de Cervelló, en el seu cas, la recaptació de les quantitats impagades amb els seus corresponents increments per la via administrativa de constrenyiment. En tal cas es lliurarà certificació del descobert per part del secretari, amb el vist i plau del president (article 136.6 i concordants del Decret 305/06, de 18 de juliol).
2. L'inici de la via de constrenyiment meritara els corresponents interessos de demora en favor de la junta de compensació.
3. Sens perjudici de les reclamacions anteriors, l'assemblea general podrà acordar la sol·licitud d'expropiació de la finca de l'associat morós, en aquells casos previstos en les bases d'actuació.

Article 35. Comptabilitat i balanços.

1. L'entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats de manera que a cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.
2. Els llibres estaran a càrrec del tesorero.
3. L'exercici econòmic es tancarà el 31 de desembre de cada any, havent de redactar el tesorero la corresponent memòria, balanç i comptes de despeses i ingressos, amb els detalls que jutgi pertinents per a ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'assemblea general.

Capítol Sisè: RÈGIM JURÍDIC.

Article 36. Executivitat.

Els acords de l'entitat, seran executius sempre que siguin conformes amb allò establert en els presents estatuts i resta de normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que siguin procedents.

Article 37. Recursos.

1. Contra els acords de l'assemblea general hi cabrà recurs d'alçada davant de l'alcalde de l'Ajuntament de Cervelló.
2. El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat present a la reunió que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugni, en el termini d'un mes a comptar des de la recepció de l'acta de la sessió.

Capítol Setè: DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 38. Dissolució.

1. L'entitat es dissoldrà quan l'assemblea general declari complerts els seus objectius i fins.
2. Per anticipar la dissolució serà necessari, a més de l'acord de l'assemblea general amb el quòrum especial establert en aquests estatuts, que tots els associats es subroguin individualment en proporció a les seves respectives participacions en els compromisos de tot tipus que l'entitat hagués contret, amb l'abast, condicions i garanties que determini l'òrgan tutelar.
3. En tots els casos la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Ajuntament de Cervelló.

Article 39. Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, l'assemblea procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el producte, cas de ser-hi, es distribuirà entre els associats en proporció al dret o interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

Disposicions finals.

1. Els presents estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i els membres de la junta de compensació.
2. Qualsevol modificació dels estatuts que per l'assemblea general s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Ajuntament de Cervelló i la seva inscripció en aquell Registre per a poder tenir plens efectes.

Disposicions Addicionals.

1. En el no previst en aquests estatuts, s'aplicarà el disposat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana., aprovat per Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, en aquells preceptes que siguin d'aplicació bàsica o plena; el Reglament aprovat per Decret 305/06, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; i, de manera supletòria, la Llei de Societats Anònimes.
2. Específicament podrà instar l'obtenció del certificat de domini i càrregues del Registre de la Propietat respecte a les finques afectades i l'anotació marginal de l'afecció de les mateixes al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

3. Els titulars incorporats amb posterioritat a la constitució de l'entitat, es subrogaran igualment les despeses assumides pels titulars anteriors o promotors inicials de la gestió, amb aplicació, per el cas de demora de l'interès legal que preveu l'article 34.2 dels presents estatuts.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU «CAMPAMENT-PAPERERA» DE CERVELLÓ

1ª. ÀMBIT TERRITORIAL.

Les presents bases d'actuació són d'aplicació en l'àmbit territorial del PAU «Campament-Paperera», delimitat per la **28ª Modificació puntual del Pla general d'ordenació dins de l'àmbit de la UA-6 «El Campament» i PE-9 «Antiga Paperera», de Cervelló, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona en data 10 de juliol de 2020**, publicada al DOGC núm. 8198, de data 11 d'agost de 2020.

2ª. FINALITAT.

1. La finalitat de les bases d'actuació és reglamentar la incorporació dels propietaris a la junta de compensació d'aquest sector, la valoració de llurs aportacions, de les finques de resultat, la fixació dels criteris indemnitzatoris pels béns i drets afectats incompatibles amb l'ordenació, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'entitat, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components.
2. En desenvolupament de les bases d'actuació la junta de compensació formularà un projecte de reparcel·lació ajustat a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i al Reglament aprovat per Decret 305/06, de 18 de juliol, que servirà a la vegada de mitjà de distribució de beneficis i càrregues entre els associats i de títol per a l'adjudicació dels terrenys als membres de l'entitat o a l'Ajuntament de Cervelló dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

3ª. FORÇA D'OBLIGAR.

L'aprovació de les bases d'actuació per part de l'Ajuntament de Cervelló suposarà la seva acceptació per part dels membres integrants de la junta de compensació i constituïran normes de obligada observança.

4ª. VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1. D'acord amb l'article 126.1.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el dret inicial de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime en un altre sentit, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació dels polígons d'actuació urbanística. Segons amidament realitzat per la redacció de la 28ª Modificació Puntual del PGOU, la superfície total del sector és de **33.511,53 m²**.
2. En els supòsits de titularitat controvertida o de doble immatriculació s'estarà al que disposa l'article 10.3 del Reglament hipotecari urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

5ª. FINQUES A EXPROPIAR I LA SEVA VALORACIÓ.

1. La junta de compensació podrà instar de l'Ajuntament de Cervelló l'expropiació dels sòls propietat d'aquells titulars de sòl que no s'incorporin a l'entitat d'acord amb el que permet l'article 130.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost juliol, gaudint aquella, en tal cas, de la condició de beneficiària.

Les finques expropiades per manca d'incorporació dels seus propietaris a la junta de compensació es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics en la data d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació i sota els criteris del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Alternativament a l'expropiació per la no incorporació a la junta de compensació podrà optar per l'ocupació de les finques propietat dels titulars no incorporats en els termes que estableix l'article 156 del mateix Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

2. També podrà instar l'expropiació de les finques propietat d'aquells membres que, integrats a l'entitat, incompleixin alguna de les obligacions que s'esmenten a la base d'actuació 12^a.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la junta de compensació es valoraran en la forma indicada en l'epígraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització suportades, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades pel normal funcionament de l'entitat.

3. D'acord amb l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el projecte de reparcel·lació determinarà, en el seu cas, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides el pagament de les despeses d'urbanització per mitjà de solars situats dins del polígon.

6^a. INDEMNITZACIONS.

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions existents en les finques que no puguin conservar-se, així com les servituds, càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres que per ser incompatibles amb l'execució del planejament hagin d'extingir-se amb l'aprovació definitiva de la reparcel·lació, es valoraran amb independència del sòl de conformitat amb el règim legal aplicable i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

L'import d'aquestes indemnitzacions s'inclourà en el saldo del compte de liquidació provisional amb distinció, en el seu cas, dels impostos que poguessin gravar la quantia indemnitzatòria.

7^a. EXISTÈNCIA DE CÀRREGUES REALS.

El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera llur valoració com a finques aportades ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però en el supòsit de que fossin susceptibles de subrogació real passaran a gravar la finca adjudicada al propietari; convertint-se, en cas contrari, en un crèdit sobre la nova finca.

8^a. VALORACIÓ DE CÀRREGUES I DRETS.

1. Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'estarà, segons el dret de que es tracti, al que s'estableix en la legislació expropiatòria, al Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, al règim legal de l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
2. En els arrendaments vigents sobre les finques aportades es tindran en compte les següents circumstàncies:
 - a. Les clàusules contractuals.
 - b. La substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i la diferència de renda, degudament modulada de conformitat amb la doctrina jurisprudencial vigent.
 - c. La incidència de la Llei 29/94, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans de 1.994.
 - d. Quantia de les despeses de trasllat i nova instal·lació.
3. En cas que s'acredités la residència habitual legal d'alguna persona en qualsevol de les finques afectades, el règim d'aplicació serà el previst a l'article 128 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'apravà el Reglament hipotecari urbanístic.

9ª. CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1. L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se en tot o en part, per empreses urbanitzadores incorporades a la junta de compensació, amb els requisits i efectes que recullen els estatuts i aquestes bases d'actuació.
2. En un altra cas s'executaran per la empresa o empreses que es determinin per acord de l'assemblea general consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules comuns, les circumstàncies següents:
 - a. El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i en la manera d'execució al projecte d'urbanització que aprovi l'Ajuntament de Cervelló i de facilitar l'acció inspectora d'aquella administració actuant i de la junta de compensació.
 - b. Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la no observança de les determinacions tècniques o terminis d'execució.
 - c. Forma i terminis d'abonament per la junta de compensació de quantitats a compte de la obra realitzada.
 - d. La retenció que pugui efectuar la junta de compensació de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, no seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres i recepcionades per part de l'Administració.

10ª. DESPESES D'URBANITZACIÓ.

1. Les despeses d'urbanització s'afrontaran en proporció al valor de l'aprofitament urbanístic atribuït a cada finca resultant segons el projecte de reparcel·lació.
2. Les despeses de gestió que sigui necessari de suportar amb antelació a l'aprovació del projecte d'urbanització tals com honoraris per la redacció de projectes; publicacions; certificats del registre de la propietat; despeses notariales; etc., seran suportades de conformitat amb la quota calculada en proporció al dret inicial al que fa referència la base d'actuació 4ª, havent-se de procedir a l'oportuna regularització una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació que fixarà la participació definitiva.

11ª. TERMINIS I FORMA DE PAGAMENT DE QUOTES.

1. Les quotes ordinàries i extraordinàries que s'aprovin seran satisfetes segons el que resulta dels estatuts de l'entitat.
2. El pagament es farà en qualsevol de les formes admeses en Dret que podrà substituir-se, amb acord de l'assemblea general, per l'aportació d'indústria o per la entrega d'una part dels terrenys a la junta de compensació, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

12ª. EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS.

1. D'acord amb el que disposa amb caràcter general l'article 110.1.e) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, són causes d'expropiació del dret dels associats per incompliment d'alguna de les obligacions dimanants dels estatuts o les bases d'actuació, les següents:
 - a. Impagament de quotes a la junta de compensació una vegada transcorregut el termini de pagament en via voluntària si amb anterioritat ja hagués estat precis acudir a la via de constrènyiment per al cobrament d'alguna quota girada al propi membre.
 - b. En general, l'incompliment reiterat d'alguna de les obligacions assenyalades en l'article 15 dels estatuts, degudament acreditat per l'assemblea general, amb la ratificació prèvia de l'administració actuant.
2. Respecte de la valoració de terrenys s'estarà al que s'assenyala en la base d'actuació 5ª.

13ª. ALIENACIÓ DE TERRENYS PER LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1. Amb la finalitat de fer front a les despeses d'urbanització i en aplicació de la condició de titular fiduciària, la junta de compensació podrà alienar els drets que li puguin ser adjudicats, previ acord de l'assemblea general en relació a l'oportunitat de fer-ho i al preu. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les mateixes finques.
2. L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien a la junta de compensació com a titular primitiu del terreny.
3. Si l'adquisició es verifica una vegada convertit el terreny en solar, sigui a través d'alienació per la junta de compensació o en el supòsit d'adjudicació a una empresa urbanitzadora, es pactarà el que procedeixi quant a l'atribució del pagament de quotes i despeses futures. Si l'obligació és assumida per l'adquirent la seva quantia es determinarà en la proporció que guardi el valor de la finca respecte al total de les resultants.
4. En tot cas els propietaris de finques resultants ostentaran el dret de tempteig i retracte davant de possibles ofertes de tercers. S'estarà, a aquests efectes, a la regulació continguda al Codi Civil.

14ª. RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

La junta de compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de Cervelló de la urbanització completa del sector i de la resta d'obligacions dimanants de les presents bases d'actuació i dels estatuts de l'entitat.

15ª. AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

1. D'acord amb la Llei els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, circumstància que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la junta de compensació.
2. Les finques resultants quedaran afectes al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui.

16ª. CESSIONS OBLIGATÒRIES.

La junta de compensació, a través del projecte de reparcel·lació que s'aprovi, està obligada a la cessió al Municipi de Cervelló dels sòls d'ús i domini públic que es determinen en el Pla General, que fixa l'ordenació per a l'àmbit sobre el que s'intervé, així com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic definit a l'article 40.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

17ª. VALORACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES.

1. De conformitat amb l'article 126.1.b) de la mateix Decret Legislatiu les finques resultants es valoren segons els criteris que de forma unànime decideixin els membres de la junta de compensació, que en tot cas hauran de ser objectius i generals per a tot el sector.
2. A manca d'aquest acord el valor de les finques resultants es fixaran en el projecte de reparcel·lació amb subjecció als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, prenent en tot cas en consideració possibles circumstàncies diferenciades entre les finques (emplaçament relatiu, característiques de les parcel·les, etc.) i sempre de conformitat amb el que disposen els articles 37.5 i 126 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. El valor de cada finca s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de cada una els coeficients correctors que de determinin en el projecte de reparcel·lació en funció de les circumstàncies anteriors.
4. Les unitats d'aprofitament resultants de l'anterior càlcul, constituïran el paràmetre sota el qual es calcularan els excessos i els defectes d'adjudicació i la participació en les despeses d'urbanització, atesa llur naturalesa homogeneïtzadora.

18ª. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.

1. La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la junta de compensació es realitzarà de forma proporcional al valor atribuït a cada finca en el procés reparcel·latori.
2. D'acord amb el que disposa l'article 34 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions, edificacions i els drets sobre ells constituïts en regiran pel que disposa el Real Decret Legislatiu 7/2015 i en qualsevol cas, les diferències d'adjudicació es calcularan a partir del valor de repercussió del sòl, calculat segons el mètode residual.
3. Quan per l'escassa quantia dels drets d'alguns membres de la junta de compensació no sigui possible l'atribució de finca independent, s'adjudicarà en règim de proindivisió, expressant-se en el títol la quota corresponent a cada propietari, malgrat que procedeixi l'adjudicació en metàl·lic.

19ª. EFECTES I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.

1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació per part dels òrgans actuants i l'expedició del document aprovatori amb les exigències de l'article 18 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les.
2. Sempre que ho permetin les condicions i les exigències de la reparcel·lació les finques resultants s'adjudicaran en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

20ª. INDEMNITZACIONS SUBSTITUTORIES.

Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la junta de compensació i la quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o excés es compensarà en metàl·lic sempre que la diferència no sigui superior al 15% del valor dels terrenys que se li adjudiquin.

21ª. MOMENT D'EDIFICACIÓ DELS TERRENYS.

En el cas de que convingui als interessos generals de la junta de compensació, l'edificació d'algun terreny per compte de la mateixa podrà acordar-se per l'assemblea general a través d'acord unànim. L'inici de les obres d'edificació serà possible, no obstant, conforme al que resulta de l'article 39 i concordants del Decret 64/2014, de 13 de maig.

22ª. TRANSMISSIÓ DELS TERRENYS A L'ADMINISTRACIÓ.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret de les finques resultants i dels terrenys de cessió gratuïta, a l'Ajuntament de Cervelló.

RECURSOS:

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar **recurs potestatiu de reposició** davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció de la notificació, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, o bé directament contra la present resolució, podeu interposar **recurs contenciós administratiu** davant els Jutjats contenciosos administratius de Barcelona o del vostre domicili, si s'escau, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs del termini d'un mes a comptar des de la data de la seva interposició- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des del dia següent al què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat.

No obstant, podeu interposar qualsevol altre recurs o instar qualsevol procediment que considereu procedent.

Cervelló, 7 d'abril de 2022

L'alcalde, José Ignacio Aparicio Ciria

El secretari general acctal.,

Fernando Rivas Martínez