



## ANUNCI

*Anunci aprovació definitiva del projecte de Bases d'Actuació i d'Estatuts de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 20 Can Pruna.*

La Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària el dia *14 de juliol de 2022*, va aprovar:

Primer: **Aprovar** definitivament els projectes de Bases d'Actuació i d'Estatuts de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 20 Can Pruna, presentats per la Sra. Rosa Maria Matas Badia i per la societat Construcciones y Acabados Guadiana, SL, propietaris de parcel·les que representen més del 100% de la superfície de l'esmentat àmbit de gestió urbanística.

Segon: **Ordenar** la publicació dels presents acords al Tauler d'Anuncis de la Corporació, al Butlletí Oficial de la Província i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, fent menció expressa a la publicació íntegra del text de les Bases i Estatuts en el Butlletí Oficial de la Província.

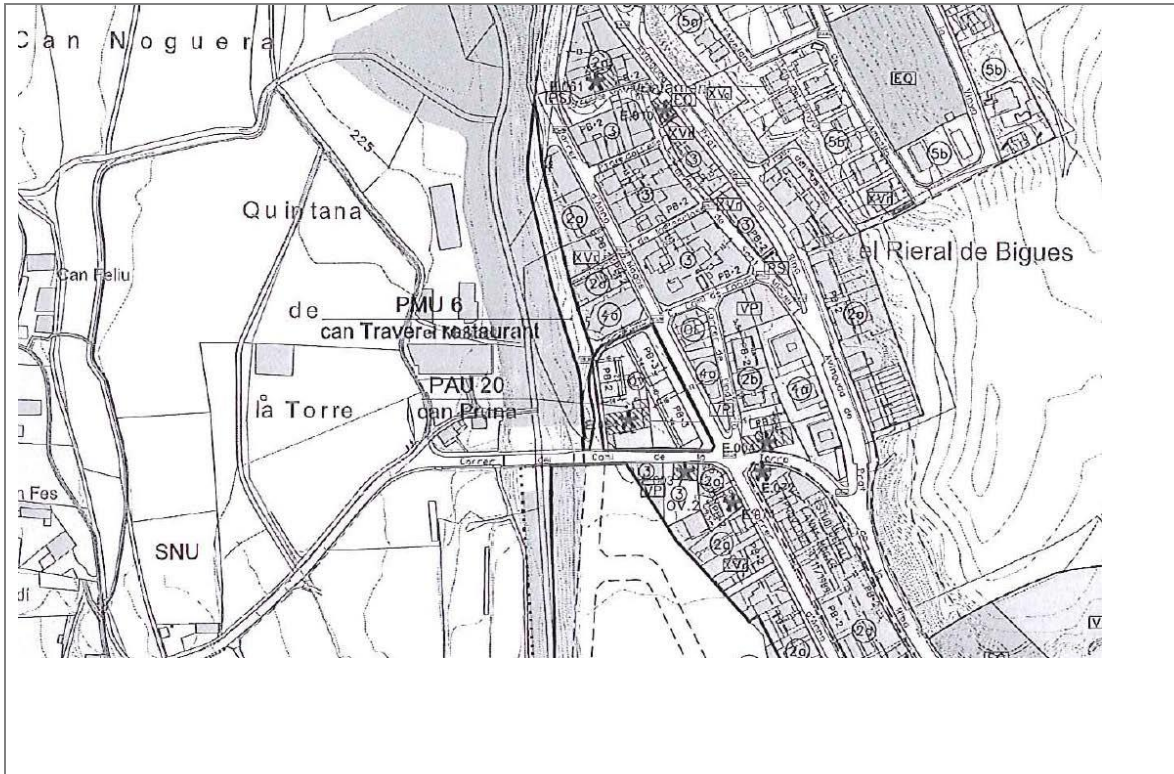
### **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-20 CAN PRUNA.**

#### **Base primera. Àmbit territorial i finalitat**

1. Les presents Bases tenen per objecte regular l'execució urbanística del PAU-20 "Can Pruna" de Bigues i Riells del Fai, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bigues i Riells (POUM), els objectius de la delimitació d'aquest àmbit de gestió urbanística és la urbanització del sector i gestió de la càrrega econòmica existent, d'acord amb la fitxa següent.

Polígon d'Actuació Urbanística (SUC)	PAU 20	Can Pruna
LOCALITZACIÓ: sèrie O4, plànol O9	ESCALA: 1:10.000	



**DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT**

Illa delimitada pels carrers Anna Mogas, Camí de la Torre, la prolongació del camí del Fondo i un nou vial previst pel POUM. És una Ordenació Volumètrica específica que inclou el mas de Can Pruna i tres peces residencials de PB+2PP i PB+3PP pels blocs amb front al carrer Anna Mogas.

SUPERFÍCIE DEL SECTOR: 4.373'68 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:  
DENSITAT:

**CESSIONS MÍNIMES**

SISTEMA VIARI: Segons plànols d'ordenació  
ESPAIS LLIURES - ZONES VERDES:  
EQUIPAMENT:



**OBJECTIUS:**

S'inclou com a càrrega del sector l'arranjament del mur de l'edifici veí i la urbanització del carrer que els separa i les obres necessàries per a l'accés al bloc oest de l'àmbit.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Ordenació Volumètrica, Clau OV; número màxim d'habitatges 46; sostre màxim 5.474 m<sup>2</sup>. La resta de paràmetres seran els definits en el plànols i en la normativa per a edificació alineada a vial.



Ús principal: Habitatge. Usos compatibles: segons clau. Els locals en planta baixa del carrer Anna Mogas d'ús comercial.

**SISTEMA D'ACTUACIÓ:**

Reparcel·lació , modalitat de Compensació.

2. La finalitat d'aquestes Bases és la de fixar els criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de compensació del PAU-20 "Can Pruna" de Bigues i Riells. D'acord amb allò que disposa l'article 165.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
3. El Projecte de reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix com a mitjà per a distribuir la despesa econòmica d'urbanització i la càrrega econòmica externa, derivades de la gestió urbanística i al configuració i adjudicació de les finques resultants, una vegada formalitzades les cessions del sistema viari previst en el planejament.

**Base segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de compensació**

L'execució del PAU-20 pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, comprèn les següents actuacions:

- a) La formulació del projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- b) La cessió a l'Administració del sistema viari i de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris, d'acord amb les obligacions urbanístiques de la fitxa de planejament.
- c) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i el pagament d'aquestes obres d'urbanització i de les altres despeses inherents consignades en el PAU-20 "Can Pruna" i en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
- d) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat i la cessió a l'Ajuntament de Bigues i Riells de les afectacions per sistema viari, d'acord amb el vigent POUM.
- e) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU), el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLSRU), i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

**Base tercera. Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de compensació**

1. Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència



d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança a què es refereix l'article 136.2 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

2. Les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, podran ser expropiades, o bé podran ser objecte de reparcel·lació econòmica. En aquest darrer cas, el Projecte de reparcel·lació econòmica podrà preveure l'adjudicació a la Junta de finques resultants fins a cobrir la quantia de les despeses d'urbanització imputables.

#### **Base quarta. Modificació de les bases**

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de Bigues i Riells.

#### **Base cinquena. Finques aportades i determinació dels drets de les persones propietàries**

1. En el Projecte de reparcel·lació per compensació s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:
  - a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
  - b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de reparcel·lació econòmica, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
  - c) En el cas de titularitat desconeguda, el Projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació del què estableix l'article 132.4 del RLU.
  - d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, caldrà fer constar la descripció de la porció afectada per l'actuació, la segregació de la qual es produirà en virtut del projecte de reparcel·lació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.
  - e) En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el Projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre de la propietat, el Projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència en el Registre de la propietat d'anotació preventiva de la demanda corresponent.
  - f) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé



únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del RLU i de les determinacions del planejament que s'executa.

2. El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànim dels propietaris, es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases.

A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

3. Les superfícies de les finques que s'hauran de tenir en compte seran les que es corresponguin amb llur realitat física. Si la superfície real difereix de la derivada del Registre de la propietat, s'indicarà en la descripció de les finques continguda en el Projecte de reparcel·lació.

#### **Base sisena. Criteris de valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades**

1. Els drets o càrregues sobre les finques aportades que siguin compatibles amb el planejament urbanístic a executar es traslladaran a les finques resultants en virtut del Projecte de reparcel·lació econòmica i en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d del RLU.
2. Les càrregues o drets que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració que estableix la legislació aplicable. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o del sector en funció de la naturalesa del dret afectat, d'acord amb la legislació vigent.
3. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir s'estarà al que disposen el TRLU i el RLU.

#### **Base setena. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar-se.**

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració que estableix la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.
2. En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els





esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'urbanització, quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació i quan, de conformitat amb l'article 138 del RLU, no s'hagi de confirmar la titularitat de la finca al seu propietari originari.

3. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció d'un percentatge per antiguitat de l'immoble i estat de conservació de l'obra o construcció.
4. En el cas que s'autoritzi el manteniment d'alguna edificació incompatible durant un concret termini posterior a l'execució de la urbanització, la indemnització corresponent a aquesta edificació es dipositarà a la Caixa General de Dipòsits i no serà abonada al titular de l'edificació fins que no es procedeixi al seu enderrocament.

#### **Base vuitena. Contractació de les obres d'urbanització.**

1. Tant la redacció del Projecte d'urbanització com l'execució de les obres d'urbanització la duran a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General, seleccionades entre, com a mínim, tres empreses, que hauran de presentar la seva oferta de pressupost respecte del Projecte d'urbanització i, de pressupost i de condicions d'execució de les obres en relació a la realització de l'obra d'urbanització. L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic i les garanties que ofereixin les empreses, si s'escau de conformitat amb el plec de condicions que la Junta pugui haver aprovat.
2. En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:
  - a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les previsions del Projecte d'urbanització del PAU-20 "Can Pruna".
  - b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta respecte a les obres.
  - c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.
  - d) La forma i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
  - e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament de Bigues i Riells.
  - f) Lliurament de garantia i terminis de garantia de les obres d'urbanització amb posterioritat a llur recepció per part de l'Ajuntament.

#### **Base novena. Pagament de la urbanització.**

1. Les despeses d'urbanització seran abonades pels propietaris dels terrenys inclosos en



el PAU-20 "Can Pruna" de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Tretzena.

2. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres. Aquestes despeses, que inclouen les relatives al cost dels instruments de planejament i gestió que hagin pogut ser avançades per algun dels propietaris, sempre que fossin necessàries per a l'execució i desenvolupament del sector, han de ser assumides per la comunitat reparcel·latòria.
3. L'import del preu just i les indemnitzacions que s'hagin d'abonar, en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels propietaris en proporció a les seves participacions respectives.
4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les despeses que correspongui abonar a cada propietari, s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases.
5. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del RLU.

#### **Base desena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització**

1. En cas que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre instar la via d'apressament per exigir el pagament de les quantitats degudes; o bé instar l'adjudicació de finques de resultat en favor de la Junta, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni, tot formulant a aquests efectes la corresponent operació jurídica complementària; o bé sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós. A l'efecte d'instar l'inici del procediment administratiu corresponent serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord relatiu al procediment pel qual opti la Junta, nom, cognoms i domicili del propietari morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.
2. En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import



degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

#### **Base onzena. Valoració de les finques objecte d'expropiació**

1. La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropiï l'Ajuntament de Bigues i Riells als propietaris que incompleixin l'obligació d'incorporar-se a la Junta de compensació, o de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Onzena.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable.

#### **Base dotzena. Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització**

1. La Junta de compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys municipals destinats a sistemes per a l'execució de les obres d'urbanització. La transmissió a l'Ajuntament de Bigues i Riells de l'obra d'urbanització, ja sigui d'una fase determinada, o d'una unitat funcional o de la totalitat del àmbit, es produirà en el moment del lliurament i recepció de les obres d'urbanització.
2. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del àmbit, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o a una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament i la Junta de compensació.

#### **Base tretzena. Quotes de participació**

1. La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació econòmica, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

#### **Base catorzena. Valoració de les finques resultants i Adjudicació de les finques resultants**

1. Per a l'adjudicació de les finques resultants, la Junta haurà de formular i aprovar el corresponent Projecte de reparcel·lació, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació.  
Considerant els acords entre els propietaris, una vegada fetes les cessions de





sistemes viaris, la proposta d'adjudicació confirmarà les titularitats sobre les finques aportades, amb els aprofitaments acordats per l'Assemblea.

### **Base setzena. Edificació de terrenys**

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització, ja sigui de la totalitat del àmbit o de la fase o unitat funcional corresponent, en cas d'execució per fases o unitats funcionals de conformitat amb el que estableix la Base Dotzena. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització si es compleixen els requisits que estableix la legislació urbanística.

### **Base dissetena. Règim econòmic**

1. Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els corresponguin dins el termini d'un mes des que la Junta efectui el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent a l'interès legal incrementat en dos punts.

No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previstes pel semestre.

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació econòmica.

2. En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base Desena.

### **Base divuitena. Alienació de terrenys de la Junta**

1. Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.
2. Els membres de la Junta de compensació ostentaran els drets de tempteig i retracte en les alienacions de terrenys propietat de la Junta de compensació.

### **Base dinovena. Responsabilitat de la Junta de compensació**



1. La Junta de compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.
2. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa podrà comportar els efectes previstos a l'article 186 del TRLU.
3. La Junta de compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que puguin patir per l'actuació d'aquella.

#### **Base vintena. Afecció real dels terrenys**

1. Les finques incloses dins del PAU-2 "Can Pruna" que s'executa queden afectades al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el sector.
2. Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de reparcel·lació econòmica.
3. L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos als articles 106.3 i 107.3 del TRLU.

#### **Base vint-i-uena. Conservació de la urbanització**

La Junta de compensació durà a terme la conservació de les obres d'urbanització, i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics fins que les obres, dotacions i instal·lacions corresponents al PAU-20 "Can Pruna" o, en el seu cas, a les fases o unitats funcionals d'urbanització, no hagin estat rebudes per l'Ajuntament de Bigues i Riells del Fai, sens perjudici del període de garantia i de les obligacions que això impliqui per a l'empresa que executi les obres d'urbanització.

### **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-20 CAN PRUNA.**

#### **TÍTOL I. DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINALITAT**

##### **Article 1. Denominació**

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de "*Junta de Compensació del PAU-20 "Can Pruna"*", per a l'execució del PAU-20, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bigues i Riells (POUM), i en els termes establerts en el projecte de delimitació poligonal del PAU 20 "Can Pruna" aprovat, els objectius de la delimitació d'aquest àmbit de gestió urbanística és la urbanització del sector i gestió de la càrrega externa econòmica existent.



2. La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la *Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic*, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda en el *Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital*.

### **Article 2. Naturalesa**

1. La Junta de compensació té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entén adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.
2. La Junta pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actua com a fiduciària de la comunitat de reparcel·lació en relació amb les finques que, si s'escau, s'hagin reservat en el projecte de reparcel·lació econòmica a fi de vendre-les a tercers per a finançar les despeses d'urbanització.
3. La Junta de compensació funciona d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

### **Article 3. Domicili**

El domicili de la Junta s'estableix a Badalona, carrer Otger, 43 Principal 1<sup>a</sup>. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic tutelar i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

### **Article 4. Objecte de la Junta**

Constitueix l'objecte principal de la Junta de Compensació l'execució del PAU-20 "Can Pruna", que comporta la urbanització de l'àmbit d'acord amb el projecte que s'aprovi i, la reparcel·lació de les finques incloses dins de l'àmbit del polígon.

### **Article 5. Finalitats de la Junta**

Per a la consecució de l'objecte proposat, són finalitats primordials les següents:

- a) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de reparcel·lació.
- b) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'urbanització i altres projectes necessaris per a l'execució del polígon d'actuació.
- c) L'execució de les obres d'urbanització.



- d) L'aprovació del Projecte de reparcel·lació i la seva inscripció al Registre de la propietat.
- e) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- f) En relació amb les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació, dur a terme les actuacions necessàries per procedir a la seva reparcel·lació econòmica, amb pagament de les despeses d'urbanització a càrrec de llur titular o mitjançant la cessió de finques edificables, si així ho acorda la Junta de compensació, o sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, segons el que acordi la Junta.
- g) Sol·licitar de l'administració actuant l'inici de la via d'apressament, l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les bases d'actuació.
- h) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- i) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels seus membres davant qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, Ajuntament o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant els Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte a tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la realització de les seves finalitats.
- j) L'exercici dels drets que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

#### **Article 6. Tutela i funcions de l'administració actuant**

Correspon a l'Ajuntament de Bigues i Riells, com a administració actuant, l'exercici, en general, de les funcions de tutela i fiscalització de la Junta de compensació i, en particular:

- a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.
- b) La designació d'un representant a la Junta de compensació.
- c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- d) L'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon d'actuació.
- e) La utilització de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, i l'aprovació de l'adjudicació de finques en pagament de despeses d'urbanització mitjançant la corresponent operació jurídica complementària en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.
- f) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.
- g) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització del PAU 20.
- h) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

#### **Article 7. Àmbit territorial**





L'àmbit territorial d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos dins l'àmbit del PAU-20 "Can Pruna" de Bigues i Riells, i també s'estén a la totalitat de l'àmbit d'urbanització delimitat pel planejament vigent, en allò que sigui necessari per a l'execució de les obres d'urbanització.

En concret, i d'acord amb la fitxa de l'expedient de delimitació poligonal:

Polígon d'Actuació Urbanística (SUC)	PAU 20	CCan Pruna
LOCALITZACIÓ: série O4, plànol O9	ESCALA: 1:10.000	

**DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT**

Illa delimitada pels carrers Anna Mogas, Camí de la Torre, la prolongació del camí del Fondo i un nou vial previst pel POUM. És una Ordenació Volumètrica específica que inclou el mas de Can Pruna i tres peces residencials de PB+2PP i PB+3PP pels blocs amb front al carrer Anna Mogas.

SUPERFÍCIE DEL SECTOR:	4.373'68 m <sup>2</sup>
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	
DENSITAT:	







<b>CESSIONS MÍNIMES</b> SISTEMA VIARI: ESPAIS LLIURES - ZONES VERDES: EQUIPAMENT:	Segons plànols d'ordenació
<b>OBJECTIUS:</b> S'inclou com a càrrega del sector l'arranjament del mur de l'edifici veí i la urbanització del carrer que els separa i les obres necessàries per a l'accès al bloc oest de l'àmbit.	
<b>CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:</b> Ordenació Volumètrica, Clau OV; número màxim d'habitatges 46; sostre màxim 5.474 m <sup>2</sup> . La resta de paràmetres seran els definits en el plànols i en la normativa per a edificació alineada a vial.  Ús principal: Habitatge. Usos compatibles: segons clau. Els locals en planta baixa del carrer Anna Mogas d'ús comercial.	
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ:</b> Reparcel·lació, modalitat de Compensació.	

### **Article 8. Durada de la Junta**

La Junta té una durada indefinida fins que dugui a terme el compliment total dels seus objectius i la seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Bigues i Riells.

### **Article 9. Projecte de reparcel·lació**

El Projecte de reparcel·lació es redactarà en desenvolupament dels criteris resultants de les bases d'actuació, amb l'objecte de distribuir equitativament entre els propietaris els beneficis i les càrregues derivats del planejament i de materialització de les cessions del sistema viari. Un cop aprovat el Projecte, aquest servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys als propietaris i per a la seva inscripció en el Registre de la propietat.

## **TÍTOL II. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA**

### **Article 10. Propietats incorporades**

1. Formen part de la Junta les persones físiques i/o jurídiques propietàries de les finques incloses en l'àmbit del PAU-20 "Can Pruna", de Bigues i Riells, que s'hi hagin incorporat, bé siguin promotors, bé siguin adherits.
2. Els propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta amb anterioritat a l'aprovació definitiva dels presents Estatuts, ho poden fer dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució.



3. Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta però hagin manifestat en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 del RLU, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. En cas que no dipositin la garantia en el termini indicat, se'ls conferirà un termini d'un mes per a incorporar-se a la Junta, transcorregut el qual se'ls tindrà a tots els efectes per no incorporats a la Junta.
4. Tant els propietaris promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions. Els propietaris adherits posteriorment han de satisfer la part proporcional de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió, que hagin estat aprovades per l'Assemblea general, actualitzades amb l'aplicació de l'Índex de Preus de Consum.
5. En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta han d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en cada cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.
6. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta des del mateix moment de la transmissió.
7. Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho fa l'Ajuntament de Bigues i Riells, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta.
8. Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti llur representació legal.
9. En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.
10. A més, la Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament de Bigues i Riells, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde o Alcaldessa.
11. En tot cas, les finques compreses en el PAU-20 "Can Pruna", queden directament afectades al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

#### **Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores**



1. La incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora que aportí totalment o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, requereix l'acord favorable de l'Assemblea General, segons el quòrum establert a l'article 27.2 d'aquests Estatuts, en el qual es determinin les condicions de la incorporació, conforme a les bases d'actuació i, en especial, els compromisos i les garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que determini la Junta de compensació.
2. L'Empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e del RLU.

### **Article 12. Quota de participació**

La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de compensació és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells. Si s'escau, s'aplica el mateix criteri de determinació de la quota de participació a les finques objecte d'ocupació directa, en funció de la superfície total de la finca abans de l'ocupació.

Una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades.

### **Article 13. Prerrogatives de la Junta**

1. La Junta serà adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de les finques de resultat dels propietaris, adherits o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.
2. La Junta de compensació serà beneficiària, en el seu cas, de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, de l'expropiació dels béns dels propietaris, incorporats o no, que incompleixin llurs obligacions urbanístiques, en els termes previstos en les bases d'actuació, i dels béns dels propietaris, incorporats a la Junta o no, que no abonin les quantitats econòmiques exigides per la Junta i que s'hagin de reclamar per via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta,
3. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 27.2 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat anterior, d'acord amb el què estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.
4. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de l'adjudicació de finques de resultat a l'empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta, si és el cas, en els temes que es prevegin en el conveni en el qual es fixin les condicions d'incorporació.

## **TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**



#### **Article 14. Drets dels membres de la Junta**

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:
  - a) Assistir per sí mateixos o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea General, i emetre el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
  - b) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.
  - c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions establertes per l'Assemblea General.
  - d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords dels òrgans de la Junta.
  - e) Presentar propostes i suggeriments.
  - f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.
2. El dret de vot quedarà suspès per als membres de la Junta que no estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment.

#### **Article 15. Obligacions dels membres de la Junta**

1. Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:
  - a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens, i dels drets d'arrendament i altres drets personals indemnitzables.
  - b) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, s'haurà de notificar a la Secretaria de la Junta.
  - c) En el cas de cotitulars de béns o drets, hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta.
  - d) Pagar les quotes d'urbanització que es girin, així com les quotes ordinàries que s'acordin.
  - e) Notificar a la Junta, de forma fefaent, la transmissió dels terrenys o la seva participació en la Junta, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió, amb aportació de l'escriptura pública que incorpori la constància expressa que està al corrent de pagament de les quotes vençudes o amb constància de les que deu, amb aportació de certificació acreditativa, llevat exoneració expressa de l'adquirent, conforme exigeix l'article 194 del RLU.
  - f) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali l'Assemblea General.
  - g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries sense poder exercitar contra aquestes actuacions les accions legalment previstes.
  - h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.



2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de Bigues i Riells, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta o l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les quotes, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

#### **TÍTOL IV. ÒRGANS DE L'ENTITAT.**

##### **Article 16. Òrgans de gestió i administració**

1. La Junta de compensació es podrà regir pels següents òrgans:
  - a. L'Assemblea General
  - b. El President
  - c. El Secretari
  - d. El Tresorer
2. L'Assemblea General, el President, el Secretari i el Tresorer són els òrgans de gestió i administració necessaris de la Junta de Compensació. El Consell Rector podrà ser creat com a òrgan de gestió i administració addicional per decisió de l'Assemblea.
3. Si s'estima convenient, l'Assemblea General pot aprovar el nomenament d'un Administrador, amb les facultats que es determinin expressament. En cas que no sigui un associat, l'Administrador assisteix amb veu, però sense vot, a les reunions dels òrgans col·legiats de la Junta.
4. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques, ja sigui en nom propi o en representació de persones jurídiques.

##### **Article 17. Assemblea General**

1. L'Assemblea General és l'òrgan d'administració i de direcció suprem de la Junta.
2. Està constituïda per tots els associats, més un representant de l'Ajuntament de Bigues i Riells designat per aquest i, en el seu cas, per un representant de l'empresa urbanitzadora.
3. L'Assemblea té caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència.
4. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions legals pertinents.

##### **Article 18. Reunions de l'Assemblea**





1. L'Assemblea General celebrarà com a mínim una reunió ordinària a l'any, en la que es tractaran, a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, l'aprovació de la Memòria i del Balanç de l'exercici anterior i l'aprovació del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici.
2. L'Assemblea General es pot reunir amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, o bé quan sigui sol·licitat pels membres de la Junta de compensació que representin, al menys, el 20% de les quotes de participació. En aquest supòsit, l'Assemblea s'ha de convocar dins dels 10 dies hàbils següents a la sol·licitud. Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

#### **Article 19. Facultats de l'Assemblea**

L'Assemblea General té les següents facultats:

- a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de Bigues i Riells.
- b) Nomenar el President, el Secretari, el Tresorer, i, si s'escau, l'Administrador.
- c) Examinar la gestió comuna i aprovar, si s'escau, la memòria anual, l'estat de comptes i el pressupost.
- d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.
- e) Donar conformitat al Projecte d'urbanització i al Projecte de reparcel·lació econòmica que en el seu moment es redactin, i també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i presentar-los a l'Ajuntament de Bigues i Riells per a llur tramitació i aprovació.
- f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
- g) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.
- h) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a procedir a llur liquidació.
- i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- j) Sol·licitar a l'Ajuntament de Bigues i Riells que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes d'urbanització i de les quotes dels socis per la via d'apressament.
- k) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.
- l) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- m) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització
- n) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraetes per la Junta de compensació.



- o) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
- p) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- q) Acordar la dissolució de la Junta.
- r) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixen en interès de la Junta.
- s) Qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta i que estiguin previstes a la vigent normativa.

### **Article 20. President**

1. El President de la Junta de Compensació és designat per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de tres anys, i podrà ser reelegit indefinidament.
2. Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.
3. Són funcions del President en relació a la gestió i administració de la Junta de compensació les següents:
  - a) Administrar la Junta de compensació d'acord amb la legislació vigent i amb els presents estatuts.
  - b) Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
  - c) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
  - d) Executar els acords de l'Assemblea General.
  - e) Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats.
  - f) Fixar les quantitats per atendre a les despeses generals de la Junta, i els terminis per fer-les efectives, conforme als pressupostos aprovats per l'Assemblea General.
  - g) Encarregar l'elaboració dels projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització, i presentar-los davant l'Assemblea General, per a la seva consideració.
  - h) Contractar l'execució de les obres, un cop s'hagi acordat la seva adjudicació per l'Assemblea General.
  - i) Avalar i contractar crèdits per executar les obres d'urbanització, prèvia aprovació de l'Assemblea General.
  - j) Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament dels deutes dels socis per la via d'apressament.
  - k) Sol·licitar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'expropiació forçosa dels béns i drets dels propietaris que no compleixin les seves obligacions, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat per al pagament de les despeses d'urbanització.
  - l) Sol·licitar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, la tramitació i aprovació del Projecte d'urbanització i/o del Projecte de reparcel·lació econòmica que en el seu moment es redactin, i també les operacions jurídiques



complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries o convenients.

- m) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, a excepció dels actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
- n) Acordar l'exercici d'accions legals en interès de la Junta, sens perjudici de la seva posterior ratificació per l'Assemblea General.
- o) Presentar a l'Assemblea General la Memòria anual, l'Estat de comptes i el Pressupost.
- p) La resta de facultats de govern i administració de la Junta no reservades expressament per a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

4. El President té les següents atribucions de caràcter representatiu:

- a) Convocar, presidir, suspendre, aixecar les sessions i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General de la Junta, resoldre els possibles empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.
- b) Representar la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això, representar la Junta en tot tipus de negocis jurídics, amb facultat de conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, bé sigui a l'àmbit judicial bé a l'extrajudicial.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que es tramitin i tots el documents que ho requereixin.
- d) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.

5. En cas d'absència o malaltia, el President és substituït per aquella persona, associat o no que ell designi, essent necessari en aquest últim cas l'atorgament de la representació davant del Secretari de la Junta.

6. El President no podrà exercitar les facultats reservades expressament a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

#### **Article 21. Secretari i Tresorer**

- 1. Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.
- 2. El Secretari realitza les següents funcions:
  - a) Aixecar acta de les reunions de l'Assemblea General i transcriure-les en el Llibre d'Actes corresponent.
  - b) Expedir certificacions amb el vist-i-plau del President.



- c) Portar un Llibre Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació i s'expressaran les seves circumstàncies personals, la seva quota de participació i totes les dades complementàries que es considerin procedents.
  - d) Notificar els acords de l'Assemblea General i, en el seu cas, del Consell Rector a tots els membres de la Junta i, si procedeix, als òrgans urbanístics competents.
  - e) Desplegar les funcions administratives que li siguin encarregades per l'Assemblea General, pel President i, en el seu cas, pel Consell Rector.
  - f) Custodiar els documents jurídics de la Junta de compensació.
3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre que designi l'Assemblea General.
  4. Actua com a Tresorer aquella persona que designi l'Assemblea General, no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.
  5. El Tresorer realitza les següents funcions:
    - a) Portar el llibres de comptabilitat que estableix la normativa, i com a mínim el d'ingressos, de despeses i caixa.
    - b) Elaborar, prèvia ordre del President, del pressupost de la Junta de compensació.
    - c) Atendre, complimentar i presentar els documents fiscals que legalment pertoquin i, assessorar a la Junta de compensació en els aspectes tributaris.
    - d) Custodiar els documents comptables i fiscals de la Junta de compensació.
    - e) Desplegar les funcions que li siguin encarregades per l'Assemblea, pel President i, en el seu cas, pel Consell Rector.

### **Article 22. Mitjans personals**

1. La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa per als que tinguin càrrecs socials, el que suposarà que l'Assemblea pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea podrà acordar contractar els serveis dels tècnics i professionals especialitzats que siguin necessaris.
2. L'Assemblea pot acordar la retribució per a l'exercici dels càrrecs socials. En tot cas les persones que desenvolupin els càrrecs socials es rescabalaran de les despeses generals de la seva gestió amb càrrec als pressupostos de la Junta.

## **TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**



### **Article 23. Convocatòria de sessions**

1. L'Assemblea General de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President.
2. La convocatòria s'ha de comunicar per qualsevol mitjà que deixi constància de la seva recepció amb una antelació mínima de deu dies (10) hàbils respecte a la data en què s'hagi de celebrar l'Assemblea General.
3. La convocatòria s'ha de remetre al domicili assenyalat a tal efecte pels membres de la Junta. En cas que les notificacions siguin rebutjades en dues convocatòries consecutives o en tres d'alternes, les convocatòries successives passaran a realitzar-se per edictes.
4. La convocatòria ha d'indicar el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.
5. Les convocatòries també seran vàlides si són trameses per correu electrònic. Els membres tenen l'obligació de donar conformitat de lectura en el moment de la seva recepció.
6. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta que representin, com a mínim, un 15% de les quotes de participació.
7. En les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia.

### **Article 24. Quòrum de constitució**

1. L'Assemblea General es constitueix vàlidament en primera convocatòria quan assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que tindrà lloc mitja hora més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que assisteixin i del nombre de quotes que representin, sent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixin d'acord amb aquests Estatuts.
2. Sens perjudici del què es disposa en el paràgraf anterior, l'Assemblea es considera convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

### **Article 25. Adopció d'acords i còmput de vots**

1. Quòrum ordinari: Els acords de l'Assemblea General s'adopten per majoria simple de quotes de participació presents o representades, comptades segons el que es preveu en aquests estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.





2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, de donar conformitat als projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització per a llur tramitació i aprovació municipal, l'aprovació d'operacions jurídiques complementàries, la contractació de l'empresa encarregada de l'execució de les obres d'urbanització, la incorporació d'una empresa urbanitzadora, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, i la fixació d'aportacions extraordinàries i de quotes per al finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació en l'entitat.
3. Càmput de vots: es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat regulades en l'article 12 d'aquests Estatuts. Els cotitulars d'una finca exerciran les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix en aquests Estatuts.

#### **Article 26. Assistència de personal especialitzat**

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu però sense amb vot, tècnics i personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

#### **Article 27. Actes**

1. Dels acords de l'Assemblea s'ha d'aixecar acta que, un cop aprovada, s'ha de transcriure en el respectiu llibre d'actes. Les actes han de ser signades pel President i el Secretari.
2. El Secretari de la Junta, a requeriment dels associats o del òrgans urbanístics competents i amb el vist-i-plau del President, ha d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'actes.

### **TÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC**

#### **Article 28. Exercici econòmic**

L'exercici econòmic de la Junta s'inicia el dia 1 de gener de cada any i s'acaba el dia 31 de desembre del mateix any. Excepcionalment, el primer exercici s'inicia amb la inscripció d'aquests Estatuts en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i conclou el dia 31 de desembre següent.

#### **Article 29. Mitjans econòmics**

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i de la resta de propietaris de la comunitat reparcel·latòria i pels crèdits que es concertin, sens perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats i dels propietaris que integren la comunitat reparcel·latòria són de dos tipus:



- a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
  - b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Bigues i Riells.
3. La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció a les finques de les que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació econòmica, en proporció al dret o a l'interès econòmic que tingui cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació econòmica, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.
  4. El pagament de les aportacions s'ha de realitzar en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La manca de pagament en aquest termini produeix les següents conseqüències: un recàrrec de l'interès legal incrementat en dos punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes; i, passat aquest període, la Junta pot optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Bigues i Riells el cobrament per la via d'apressament, l'adjudicació de finques de resultat o l'expropiació dels béns o drets del soci morós.

### **Article 30. Comptabilitat**

1. La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.
2. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de Llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Tresorer de la Junta.
3. Per a disposar de fons de la Junta serà necessària la validació de la factura per part del President de la Junta i la signatura del Tresorer.

## **TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

### **Article 31 Dissolució**

1. La dissolució de la Junta de compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals ha estat constituïda, requerint, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Bigues i Riells.
2. No procedeix l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o



per prescripció legal.

3. Acordada la dissolució de l'entitat, s'ha de practicar la liquidació que procedeixi als efectes de fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents, i procedir a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts.

### **Article 32. Liquidació**

A l'extinció de la Junta de compensació, es procedeix a la seva liquidació en la forma següent:

- a) L'Assemblea ha de procedir a adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.
- b) El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

## **TÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC**

### **Article 33. Recursos**

1. Els acords de la Junta subjectes al dret administratiu són directament executius en els termes previstos a la Llei i no se suspelen pel fet que es recorrin, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs, d'acord amb el que disposa la legislació de procediment administratiu comú.
2. Contra els acords de la Junta es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Bigues i Riells del Fai, en el termini d'un mes des de la seva notificació.
3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant.
4. Els membres de la Junta no poden promoure accions per retenir o recobrar la possessió quan la Junta procedeixi a l'ocupació de béns que sigui necessària per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte d'urbanització aprovat.

### **Disposició transitòria única**

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

Tercer: **Comunicar** als propietaris de les parcel·les incloses en el Polígon d'Actuació Urbanística 20 Can Pruna que, d'acord amb l'article 190.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei



Ajuntament de  
**Bigues i Riells del Fai**

Av. Prat de la Riba, 167  
08415 Bigues i Riells del Fai  
Tel. 93 865 62 25  
[www.biguesiriells.cat](http://www.biguesiriells.cat)

d'Urbanisme, la constitució de l'entitat es porta a terme mitjançant document públic, i es tramita en els termes previstos en els apartats successius de l'esmentat precepte.

El que es posa en general coneixement, a fi i efecte de que qualsevol interessat pugui consultar l'expedient.

Signat electrònicament, a Bigues i Riells, a sota, en la data que figura a la signatura electrònica.2/8/2022

L'alcalde,  
Joan Galiano Peralta