



EDICTE

La Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 19 de desembre del 2023, va aprovar, entre altres amb la salvetat i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, segons l'assenyalat a l'article 206 del Reglament d'organització funcionament i règim de les entitats locals, l'acord següent:

“APROVAR INICIALMENT ELS ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA FUTURA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE SANT CRISTÒFOL, DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets:

I.- Atesa la sol·licitud presentada en data 24 d'octubre de 2023 (registre d'entrada núm. 2023060749) pel Sr. Lluís I. Clusellas Plana, actuant en nom i representació de la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol, mitjançant la qual sol·licita es prengui l'acord d'aprovació inicial i definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic del Turó de Sant Cristòfol, de Vilanova i la Geltrú, documents que s'adjunten amb la sol·licitud.

II.- En la referida sol·licitud consten exposats i acreditats, entre d'altres i en síntesi, els següents fets:

1.- La constitució de la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol, mitjançant escriptura atorgada en data 4 d'octubre de 2018 davant la Sra. Maria José Gómez Grau, Notaria de Vilanova i la Geltrú, núm. 1092 de protocol. La superfície total de les finques de les persones i entitats que van comparèixer a l'atorgament de l'esmentada escriptura sumava 12.053,89 m2, la qual cosa representava el 27,457608 % del sector (sobre un total de 43.900 m2 de superfície del sector), superant-se el mínim del 25% del total de l'àmbit, requerit per l'art. 196.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

2.- L'adhesió a la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol d'una altra finca del sector (finca registral núm. 38905), mitjançant escriptura atorgada en data 23 d'octubre de 2023 davant la Sra. Maria José Gómez Grau, Notaria de Vilanova i la Geltrú, núm. 2898 de protocol. Amb aquesta adhesió, la superfície total de les finques suma 22.496,70 m2, cosa que representa el 51,25% del total de l'àmbit.

3.- La sol·licitud presentada incorpora el detall i desglossament de les finques adherides en l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol (finques registrals núms. 1072, 14343, 4245, 9572, 14340, 1935 i 62003), i de la finca núm. 3895 adherida amb posterioritat. Amb les corresponents dades registrals, de titularitats, superfícies i percentatges que representen sobre el total de l'àmbit.

4.- L'acord de l'Assemblea General Extraordinària de la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol de data 24 d'octubre de 2023, mitjançant el qual s'aprova la transformació en Junta de Compensació definitiva, aprovant els Estatuts i les Bases d'Actuació d'aquesta, els quals s'aporten en el present expedient.

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



III.- Posteriorment, en data 22 de novembre de 2023 (registre núm. 2023066587), el Sr. Lluís I. Clusellas Plana presenta novament els documents d'Estatuts i Bases d'Actuació en els formats PDF i Word, i en data 23 de novembre de 2023 (registre d'entrada núm. 2023066695), el mateix senyor presenta una nova sol·licitud mitjançant la qual acredita l'adhesió de la finca registral núm. 645 a la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol mitjançant escriptura atorgada en data 20 de novembre de 2023 davant la Sra. Maria José Gómez Grau, Notaria de Vilanova i la Geltrú, núm. 3178 de protocol. Amb aquesta adhesió, la superfície total de les finques suma 25.988,20 m², la qual cosa representa el 59,20% del total de l'àmbit (la superfície total de l'àmbit és de 43.900 m²), superant-se així el mínim del 50% del total de l'àmbit, requerit pels articles 171.1 i 196.1 c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

IV.- Per tal motiu, i una vegada examinats i comprovats els documents presentats, el Cap dels Serveis Jurídics-Administratius d'Urbanisme ha emès informe jurídic favorable a la tramitació dels referits documents d'Estatuts i Bases d'Actuació, segons consta incorporat a l'expedient, atès que aquests compleixen amb les previsions legals i reglamentàries establertes a l'article 119.1 b) del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en matèria de tramitació dels instruments de gestió urbanística, i als articles 171, 190, 196.1 c), 197 i 198 i concordants, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Fonaments de dret:

1.- Article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en matèria de tramitació dels instruments de gestió urbanística.

2.- Articles 23, 171, 190, 192 i següents, 197, 196.1 c), 198, 205 i següents i concordants, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per tot l'exposat, d'acord amb el Decret de delegació de competències de l'alcaldia en la Junta de Govern Local, de data 20 de juny de 2023 (BOPB de 5 de juliol de 2023), resolc Primer núm. 2), es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent

ACORD:

PRIMER.- Aprovar inicialment els Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic del Turó de Sant Cristòfol, de Vilanova i la Geltrú, presentats en aquest Ajuntament pel Sr. Lluís I. Clusellas Plana, actuant en nom i representació de la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol.

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la província de Barcelona, en l'e-Tauler de la Corporació, en la web municipal i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal, i obrir el període d'informació pública del projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació esmentat, pel termini d'UN (1) MES, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal, de conformitat amb el previst a l'article 119.2 del Text refós de la



Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb el previst a l'article 23 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

A aquests efectes, l'expedient estarà a disposició de qualsevol interessat als Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme, plaça de la Vila, 8, 2n, 08800 de Vilanova i la Geltrú, de dilluns a divendres, de 9:30 a 14:00 h.

TERCER.- Notificar el present acord al Sr. Lluís I. Clusellas Plana, actuant en nom i representació de la Junta de Compensació Provisional del Turó de Sant Cristòfol, així com als interessats en l'expedient, concedint-los audiència per termini d'UN (1) MES, a comptar a partir de l'endemà de la recepció de la notificació.

D'acord amb les lletres d) i e) de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'haurà de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu. Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Un cop aprovats definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu (art. 119.4 TRLUC).

QUART.- Peu de recursos.

"Contra aquest acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs".

Vilanova i la Geltrú, 21 de desembre del 2023

Isidre Martí Sardà - Secretari General
Juan Luis Ruiz López - L'alcalde



ANNEX I

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE SANT CRISTÒFOL, DE VILANOVA I
LA GELTRÚ**

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALES

Base Primera. Àmbit d'actuació i finalitat.

1.- Les presents Bases d'actuació, juntament amb els Estatuts de la Junta, constitueixen les normes d'actuació urbanística dels propietaris que s'integrin en la Junta de Compensació del sector urbanístic del Turó de Sant Cristòfol – Polígon B del Sector Sínia de les Vaques – Turo de Sant Cristòfol, entre el sòl urbà de Sant Cristòfol i la via fèrria i el torrent de la Piera, de Vilanova i la Geltrú

2.- Aquestes Bases tenen com a finalitat regular els criteris per a valoració i altres extrems relatius a la formulació, en el seu cas, del Projecte de Reparcel·lació que correspongui; sense perjudici d'establir les determinacions complementàries per a la correcta aplicació de la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació i per a l'execució de les obres d'urbanització.

Basi Segona. Obligatorietat de les Bases.

1.- Les Bases obliguen als membres i òrgans de la Junta de Compensació en els termes en què siguin aprovades.

2.- Les seves determinacions podran ser modificades per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació, especialment convocada a aquest efecte, amb el vot favorable dels membres que representin almenys el cinquanta-u per cent (51%) de les quotes de participació. Les Bases així modificades se sotmetran a l'aprovació de l'Administració actuant.

Base Tercera. Actuacions que comprèn.

L'actuació pel sistema de compensació comprendrà:

- La reparcel·lació o, en el seu cas, l'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats a l'Entitat o per incompliment de les seves obligacions, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú dels terrenys de cessió obligatòria així com de les obres i instal·lacions que hagin d'executar-se conforme al planejament vigent, en el seu cas.



c. El pagament de les obres d'urbanització i altres costos inherents, fixats en el planejament urbanístic i en el projecte d'urbanització.

d. La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, a excepció dels quals hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, d'acord amb el que es disposa per la normativa urbanística (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme), entre els propietaris i altres participants en proporció a les seves respectives quotes de participació.

TÍTOL II. CRITERIS DE VALORACIÓ A EFECTES D'EQUIDISTRIBUCIÓ

Basi Quarta. Valoració de les finques aportades.

1.- La valoració de les finques aportades s'efectuarà en funció de la seva superfície. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en el polígon d'actuació urbanística. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi. Un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, els drets dels propietaris s'ajustarà a l'adjudicació resultant d'aquell.

2.- S'assignarà a cadascuna de les finques un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per al reconeixement de drets i per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.

3.- Les superfícies computables seran les que resultin dels mesuraments efectuats sobre el terreny i s'acreditaran mitjançant el plànol topogràfic inclòs en el projecte de reparcel·lació, que serà la base per a l'eventual rectificació de les superfícies expressades en el Registre de la Propietat.

4.- Si existís disconformitat prou fundada sobre la propietat d'una finca, part d'ella o en la determinació dels seus límits, la superfície qüestionada es considerarà pertanyent per iguals parts als qui invoquin la seva titularitat, de manera provisional, fins que es resolgui la discrepància per mutu acord entre els interessats o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Sector, llevat que així s'acordi judicialment.

5.- Les quotes inicials derivades de la valoració de les finques aportades es modificaran, una vegada aprovada el Projecte de Reparcel·lació, per a ajustar-les a la valoració que en aquest s'efectuï de les finques resultants d'aprofitaments lucratius.



Base Cinquena. Valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que els afectin.

1.- Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la reparcel·lació seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho foren anteriorment, pel principi de subrogació real, havent el Projecte de Reparcel·lació d'especificar la finca resultant a la qual es traslladen, en els termes previstos per la legislació urbanística i hipotecària. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular de la càrrega o dret real la quota atribuïda.

2.- La valoració dels drets reals i càrregues sobre immobles, als efectes de la seva extinció, modificació o constitució, s'efectuarà de conformitat amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just dels mateixos i, subsidiàriament, segons les normes del Dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació.

3.- L'existència de drets reals i càrregues sobre les finques aportades no alterarà la valoració d'aquestes, ni la quantia de l'adjudicació que correspongui en funció de la finca o finques aportades.

4.- Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho eren anteriorment, pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir la quota de participació assignada amb el titular del dret real o càrrega.

Si no es declarés la càrrega o si les declarades no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que les hagués omès i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

5.- Els drets reals que s'hagin d'extingir per incompatibilitat amb el planejament o per manca de relació intrínseca entre les finques aportades i les resultants, seran declarats com a incompatibles en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents, les quals seran valorades amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i subsidiàriament d'acord amb les normes de dret civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes per als impostos de successions, transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

5.- De produir-se la subrogació real i ser incompatibles amb el planejament els drets reals o càrregues existents sobre la finca aportada, el Projecte de Reparcel·lació declararà la seva extinció i fixarà la indemnització que, en el seu cas, correspongui a càrrec del propietari respectiu, la qual passarà a gravar la finca adjudicada.



6.- Existint subrogació real i compatibilitat amb el planejament urbanístic, si la situació i característiques de la nova finca fossin incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien hagut de recaure sobre ella, les persones al fet que aquests drets o càrregues afavorissin, de resultar perjudicades, podran obtenir la seva transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca en la quantia en què la càrrega fos valorada.

El Registrador de la Propietat que apreciï tal incompatibilitat la farà constar així en l'assentament respectiu. A manca d'acord entre les parts interessades, qualsevol d'elles podrà acudir al Jutjat competent de l'ordre civil per a obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en aquest últim cas, per a fixar la valoració de la càrrega i la constitució de l'esmentada garantia hipotecària.

7.- No obstant el que es disposa en aquesta Base, les indemnitzacions procedents, en el seu cas, per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb el planejament o la seva execució es consideraran despeses d'urbanització, distribuïnt-se entre els membres de la Junta en funció de les seves quotes. S'exceptua de l'anterior l'extinció de servituds establertes a canvi de preu i l'extinció d'arrendaments subscrits amb posterioritat a la delimitació de la unitat d'execució, la indemnització de la qual correspondrà en tot cas al propietari de la finca gravada o arrendada. La taxació de servituds i drets d'arrendament, en els casos en què procedeixi, s'efectuarà en el propi projecte de reparcel·lació o en expedient incidental (operació jurídica complementària).

Base Sisena. Valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se.

1.- El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques que s'hagin d'enderrocar, sempre que no formin part de l'aportació dels drets dels propietaris incorporats relacionats amb els terrenys, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris legalment establert per la Llei del sòl i el Reglament que la desenvolupa i demés normativa aplicable, segons s'escaigui, i amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstes al planejament, quan estigui situat a una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a un propietari i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

2.- Les plantacions que responguin a una explotació agrícola o forestal es taxaran sobre la base del criteri de reposició i al seu cicle vital. En el cas d'arbratge i de plantes de caràcter ornamental o que no responguin pròpiament a una explotació econòmica, es tindrà en compte la seva depreciació a nivell de



mercat quan la seva transmissió es produeix de forma incorporada als immobles a la Llei d'Expropiació Forçosa.

3.- Les activitats industrials o mercantils que hagin de cessar o traslladar-se per ser incompatibles amb la nova ordenació, seran objecte de valoració independent d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa o segons els possibles acords que es puguin adoptar per la Junta de Compensació.

4.- L'import de les indemnitzacions resultants se satisfarà al titular interessat amb càrrec a la Junta de Compensació en concepte de despeses d'urbanització.

Tals indemnitzacions podran ser objecte de compensació amb les quantitats que resulti deutor l'interessat per les aportacions ordinàries o extraordinàries que hagi de realitzar a la Junta de Compensació i per les diferències d'adjudicació que, si escau, hagi d'abonar.

5.- Les taxacions a què es refereixen aquesta Base i l'anterior s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació i els seus costos seran a càrrec del respectiu propietari.

Base Setena. Pagament de les indemnitzacions.

Les indemnitzacions a què fan referència les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i aniran a càrrec del conjunt dels interessats d'acord amb les seves obligacions, i en proporció al seu coeficient de participació.

Base Vuitena. *Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.*

1.- En el cas que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, la valoració de la seva aportació es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització que es formuli o el cost dels sectors o partides que hagin de ser executats, i en el moment de la incorporació es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicable clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord d'aprovació haurà de ser adoptat per l'Assemblea General.

2.- Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, bé per remissió a preus de mercat o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.



3.- La participació de l'Empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb aquesta participació que actuïn en la forma assenyalada en els Estatuts.

Base Novena. Criteris de valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament del polígon d'actuació.

1.- Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del polígon d'actuació amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. La valoració es basarà en el volum edificable, ús assignat pel planejament, situació, característiques de l'edificació previstes i grau d'urbanització d'acord amb criteri de valoració de mercat. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2.- La valoració es podrà realitzar en punts o unitats d'aprofitament, que hauran de ser taxades en diners, amb la finalitat de determinar les indemnitzacions que procedirà per diferències d'adjudicació i per a homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic, valorant-se aquestes en funció del preu mitjà de les parcel·les resultants, sense incloure els costos d'urbanització.

Base Desena. Valoració d'immobles i preus de venda.

Cas que la Junta promogui algun immoble, el mateix es valorarà en funció de l'import de la inversió i despeses totals que la seva construcció origini. En el supòsit de venda o lloguer, els preus mínims es determinaran per l'Assemblea General.

TÍTOL III

ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Base Onzena. Criteris d'adjudicació de les finques resultants.

1.- L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta s'efectuarà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades el més a prop possible de les antigues propietats dels mateixos titulars. Aquest criteri es vincularà amb el d'adjudicar el màxim nombre de finques independents.

2.- No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta legalment o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

3.- En el cas que, a causa de l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris, no sigui possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, l'adjudicació



s'efectuarà en proindivís i, quan això no sigui possible, el seu valor es compensarà econòmicament a aquests propietaris. El mateix criteri s'aplicarà quan, per exigències de l'ordenació i de configuració adequada a l'efecte d'edificació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de parcel·les independents.

4.- Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació en terrenys, tant el defecte com l'excés es compensaran en metàl·lic. Les compensacions en metàl·lic es reflectiran en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.

5.- Els terrenys que conforme al planejament que s'executa hagin de ser objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú seran adjudicats en ple domini i lliure de càrregues, en virtut del propi Projecte de Reparcel·lació.

6.- Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització que els corresponguin, afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, una vegada pagats els costos i rebudes les obres pel Ajuntament.

Base Dotzena. Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i la certificació de la fermesa d'aquest acord, amb el contingut exigit per la legislació aplicable, possibilitarà la inscripció d'aquest instrument en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les per les resultants de la urbanització.

TÍTOL IV

EXPROPIACIÓ FORÇOSA

Base Tretzena. Suposats d'Expropiació .

Procedirà l'expropiació forçosa dels terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'execució per part de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària, en els següents supòsits:

- a. No incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació en els terminis establerts a aquest efecte.
- b. Incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística.



c. Impagament de quotes a la Junta dins del termini de pagament voluntari, quan el membre de què es tracti hagués estat objecte de constrenyiment administratiu o judicial per al cobrament d'alguna altra quota anterior.

d. Incompliment reiterat d'alguna de les obligacions establertes en els Estatuts, degudament acreditat i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

En tal cas, l'expropiació forçosa seria amb càrrec a aquesta Junta de Compensació, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.

Base Catorzena. *Criteris de valoració de les finques a expropiar.*

1.- Les finques que, en el seu cas, haguessin de ser objecte d'expropiació es valoraran conforme al què s'estableix en la legislació estatal aplicable.

2.- Les edificacions i altres elements existents en les mateixes es valoraran conforme a el que es disposa en la Base Sisena.

TÍTOL V

EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Base Quinzena. *Contractació de les obres d'urbanització.*

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o per un contractista idoni escollit per l'Assemblea General a proposta del Consell Rector, mitjançant el procés de selecció que aquest consideri més adequat, havent-se de fer constar en el contracte d'execució d'obres que se subscriu les circumstàncies següents:

a. El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions del projecte d'urbanització i de facilitar el control de les obres per part de l'Administració actuant, del Consell Rector i del personal designat a aquest efecte per l'una o l'altre.

b. Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista a conseqüència d'aquesta resolució o de la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de les obres fixades en el projecte.

c. Manera i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzada, que en tot cas s'entendran sempre a bon compte. La Junta podrà acordar, si ho estima convenient, la permuta com a forma de pagament.

d. Retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres, la qual no serà retornada fins que aquestes hagin estat rebudes provisionalment i sigui substituïda, en el seu cas, per aval bancari suficient fins a la recepció definitiva.



e. Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra per adjudicació directa de la Junta de Compensació.

2.- En el cas que s'hagués incorporat a la Junta alguna empresa urbanitzadora que aportació, totalment o parcialment, els recursos necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució serà realitzada directament per aquesta empresa

3.- L'execució de les obres podrà acordar-se que sigui efectuada per fases.

Base Setzena. Procediment de contractació de les obres d'urbanització.

En el marc del procediment de selecció i contractació de l'Empresa que hagi d'executar les obres d'urbanització, s'exigirà a l'adjudicatària: (i) tenir implantat un pla de prevenció de riscos penals ("*compliance penal*"); (ii) assumir de manera expressa l'estricta compliment de totes les obligacions establertes per la normativa en matèria d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme), de protecció de riscos laborals, i en matèria de protecció del medi ambient; (iii) així com tenir en vigor, formalitzats amb una empresa asseguradora de reconeguda solvència i prestigi, assegurances de responsabilitat civil, professional i mediambiental que cobreixin qualsevol indemnització a la qual calgués fer front a resultes d'accidents, multes, sancions o qualsevol qüestió derivada de la seva actuació com a executora de les obres d'urbanització.

Base Dissetena. Costos d'urbanització.

1.- Els costos d'urbanització seran assumits pels associats proporcionalment a les seves quotes de participació.

2.- S'estimaran com a costos d'urbanització els següents:

- a. Totes les obres de serveis viaris necessàries i establertes d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.
- b. Les obres de sanejament que afectin al polígon d'actuació urbanística.
- c. Subministrament d'aigua potable.
- d. Subministrament d'energia elèctrica, que inclourà la conducció i la distribució així com l'enllumenat públic.
- e. Totes les altres xarxes de serveis contemplades en el planejament i els projectes d'urbanització.
- f. Jardineria i arbratge en parcs, jardins i vies públiques.
- g. Xarxa de comunicacions.
- h. Costos de redacció i tramitació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, així com els altres costos derivats de la gestió urbanística, inclosos els de constitució de la pròpia Junta de Compensació i els de llur gestió.



- i. Despeses pels enderrocs que es produeixin com a conseqüència de l'execució del planejament.
- j. Totes les indemnitzacions que corresponguin pels béns i drets afectats com a conseqüència de l'execució del planejament.

3.- L'import dels preu justos i indemnitzacions per les expropiacions efectuades seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

4.- La distribució dels costos d'urbanització es determinarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en les presents Bases d'Actuació.

TÍTOL VI

DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

Base Divuitena. *Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització.*

1.- Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el que estableix el planejament seran transmesos a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú en ple domini i lliure de càrregues, per ministeri de la Llei en virtut de l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació. No obstant això, la Junta o el contractista per ella designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització, prèvia comunicació a l'ajuntament o autorització expressa per part d'aquest, amb les condicions d'ocupació, tècniques, de temporalitat i altres que es determini en l'esmentada autorització.

2.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques que li corresponguin en concepte d'aprofitament.

Base Dinovena. *Quotes de participació.*

1.- La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del polígon d'actuació.

2.- En el cas d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels propietaris i s'assignaran les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

Base Vintena. *Termini i forma de pagament de les quotes.*

1.- Quantes despeses ocasioni l'execució del sistema seran sufragades per la Junta mitjançant aportacions que a aquest efecte faran els propietaris de les finques ressenyades en aquestes Bases, qualsevol que sigui l'origen i naturalesa de la despesa.



2.- Les quotes aprovades per l'Assemblea General per a fer front al pagament de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i justipreus hauran de ser satisfetes en el termini màxim d'un (1) mes a comptar des de la data en què es practiqui la notificació del requeriment de pagament.

3.- Transcorregut aquest termini sense fer efectiu l'abonament, entraran en joc els efectes establerts en els Estatuts, a l'efecte del recàrrec de l'interès legal, de la exacció per via de constrenyiment o l'expropiació de la finca.

4.- En qualsevol cas, l'import de les quotes podrà substituir-se pel lliurament a la Junta de Compensació de terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, a l'emparament d'allò que disposa l'article 141.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Base Vint-i-unena. Distribució de beneficis i pèrdues.

1.- La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà segons les següents regles:

a. El Consell Rector formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de la Assemblea General.

b. La liquidació comprendrà tant beneficis o pèrdues, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.

c. La determinació de beneficis i pèrdues es realitzarà d'acord amb els criteris de valoració establerts en les presents Bases d'Actuació.

d. La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà en funció de la participació de cada propietari en la Junta, la qual serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del polígon d'actuació.

2.- Correspon a l'Assemblea General en la seva sessió ordinària amb motiu de l'aprovació dels comptes anuals i a la vista del compte de resultats, acordar, si escau, el traspàs de beneficis a l'exercici següent o la seva distribució proporcional entre els membres. En cas de pèrdues, l'Assemblea acordarà la repercussió proporcional entre els membres fixant a aquest efecte les quotes a aportació extraordinàries precises per a cadascun a fi de fer front a aquestes pèrdues.

TÍTOL VII

EDIFICACIÓ, ALIENACIÓ I CONSTITUCIÓ DE GRAVÀMENS PER LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Base Vint-i-dosena. Edificació de les finques.

1.- En el cas que convingui als interessos generals de la Junta, podrà acordar-se per l'Assemblea General l'edificació d'alguna finca determinada per compte



d'aquesta, exigint-se a aquest efecte el vot favorable del cinquanta-u per cent (51%) de les quotes de participació.

2.- Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què sigui ferm en via administrativa l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sense perjudici de la sol·licitud de llicència de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, mitjançant escrit en el qual el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció en tant no estigui conclosa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es duguin a terme per a tot l'edifici o part d'ell, i a complir altres condicions legalment establertes.

Base Vint-i-tresena. Alienació de terrenys i constitució de gravàmens per la Junta de Compensació.

1.- La Junta podrà reservar-se parcel·les, d'entre les cedides i/o expropiades, per a alienar-les directament, amb la finalitat de sufragar les despeses previstes d'urbanització. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les parcel·les que es reservi.

2.- La competència a l'efecte de la venda de parcel·les o constitució de gravàmens correspondrà a l'Assemblea General i requerirà previsió pressupostària o acord d'oportunitat i de determinació del preu mínim. En el cas de constitució de gravàmens, es requerirà igualment previsió pressupostària o acord específic de l'Assemblea General.

3.- En el supòsit de venda de parcel·les, les obligacions de l'adquirent respecte de les despeses d'urbanització s'hauran de determinar de manera expressa en el document de compravenda.

President
"UNIÓN Y PADUA, S. L."
Administrador: Josep Maria Pujol Torres

Secretària
ALMUDENA PÉREZ HERNÁNDEZ