



Expedient: 2022/8180W
UO Responsable: D. de Gestió Urbanística
Assumpte: Projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació 2-3 "Santa Bàrbara"
Procediment: Reparcel·lació per compensació bàsica en junta de compensació

ANUNCI GESTIÓ URBANÍSTICA

En data 26 de març de 2024 la Junta de Govern ACORDA:

PRIMER.- Aprovar definitivament el projecte de Bases i Estatuts que han de regir la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació 2-3 de la Modificació del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores del Sant Crist de Badalona, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió celebrada en data 20 d'octubre de 2023.

SEGON.- Designar al Sr. Rafael Argelich Gironès, com a representant municipal, perquè s'integri al Consell Rector de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació 2-3 de la Modificació del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores del Sant Crist de Badalona.

TERCER.- Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província i notificar-lo individualment a tots els propietaris afectats i al Ministeri Fiscal, fent exprés advertiment als propietaris afectats que no han sol·licitat la incorporació a la Junta de Compensació, per a que en el termini de 15 dies, a partir de la notificació del present acord, manifestin la seva voluntat d'adherir-se a la mateixa, fent advertiment de que en cas contrari serà objecte d'expropiació d'acord amb el contingut de la Base Tercera d) i l'article 133 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 2-3 "SANTA BARBARA" DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM AL BARRI DE COLL I PUJOL I LES VORES DE SANT CRIST, DE BADALONA

TÍTOL I: NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS

Article 1: Denominació

La Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació número 2-3 "Santa Bàrbara" de la Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores de Sant Crist de Badalona és la denominació de la Junta de Compensació per l'execució de la Unitat d'Actuació que s'executa pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, regulat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RegLUC).

Article 2: Àmbit territorial

L'àmbit territorial comprèn l'espai delimitat per la Unitat d'Actuació número 2-3 "Santa Bàrbara" de la Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores de Sant Crist de Badalona aprovada definitivament per Acord de Govern de la Generalitat de Catalunya de 22 de juny de 2004, publicada al diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 7 de novembre de 2004.



L'extensió superficial de la de la Unitat d'Actuació número 2-3 "Santa Bàrbara" segons el planejament vigent és de 3.191 m², superfície que s'adaptarà segons resulti de l'amidament topogràfic que es realitzi durant el tràmit reparcel·ladori.

Article 3.- Objecte i finalitats.

És objecte de la Junta de Compensació executar les obres d'urbanització de l'àmbit definit a l'article 2 d'aquests Estatuts, segons s'estableix en les normes urbanístiques de la Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores de Sant Crist de Badalona i en el que calgui finalitzar les actuacions reparcel·latòries que fossin necessàries.

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

- a. La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- b. La incorporació, si s'escau, dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- c. La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que les incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 TRLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.
- d. Redactar i impulsar, si s'escau, les actuacions complementàries del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.
- e. Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- f. L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes, per al cas que existissin actuacions d'aquesta naturalesa pendents d'execució.
- g. L'execució de les obres d'urbanització.
- h. La cessió, si s'escau, dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- i. Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- j. La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- k. Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.



l. La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.

m. La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts per la legislació vigent, si és procedent.

n. La presentació al cadastre de les possibles alteracions cadastrals.

o. L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

Article 4.- Naturalesa i capacitat.

La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 5.- Durada.

La durada de l'Entitat es preveu que sigui indefinida fins el compliment total de l'objecte i finalitats, i, en qualsevol cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades si escau en el Projecte d'Urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament.

Article 6.- Administració actuant.

La Junta de compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Badalona.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament:

- a. El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b. Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
- c. Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
- d. Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar-ne la inscripció.
- e. Exercir la potestat d'expropiació forçosa respecte els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.
- f. Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.



- g. Formalitzar l'acta administrativa de recepció de les obres d'urbanització del polígon.
- h. Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució, quan actuï una altra administració.
- i. Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- k. Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

TÍTOL II COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 7.- Composició.

La Junta de Compensació estarà formada per:

- a. Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques incloses en l'àmbit d'actuació del polígon que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se.
- b. Els propietaris de terrenys que un cop notificada l'aprovació definitiva de la Junta de Compensació, en el termini d'un mes s'incorporin com adherits, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.
- c. Un representant de l'Administració actuant.

Article 8.- Condicions d'incorporació a la Junta.

La incorporació a la Junta de Compensació serà igual per a un propietari promotor com per a un propietari no promotor, amb igualtat de costos. Els propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta de Compensació amb anterioritat a l'aprovació definitiva dels presents Estatuts, ho podran fer dins del termini d'un mes a comptar de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució.

En aquests supòsit, el propietari haurà d'ingressar a la caixa de la Junta de Compensació la quantitat que li correspongui segons les despeses ja realitzades fins la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents i quedarà obligat a assumir el cost de les obres d'urbanització en funció de les quotes respectives.

En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta de Compensació 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 de la seva naturalesa i identificació dels titulars de drets reals, d'arrendament o d'altres drets que incideixin en l'ús de les finques.

Transcorregut el termini establert per a l'adhesió dels propietaris no promotors i iniciat l'expedient d'expropiació al propietari no adherit, l'Ajuntament podrà, previ acord de la Junta i sempre i quan no s'hagués aixecat encara acta d'ocupació, deixar l'expedient d'expropiació sense efecte, si l'esmentat propietari no adherit sol·licités la seva adhesió i hagués satisfet la part proporcional de les despeses degudes més els interessos legals, així com les despeses produïdes durant la tramitació de l'expedient d'expropiació, d'acord amb el previst a l'art. 137 del RLUC.

Article 9.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.



Els promotors i les empreses urbanitzadores que puguin participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases, de la manera i en les condicions previstes a l'article 9. La incorporació requerirà acord de l'Assemblea General amb el quòrum establert a l'article 23 d'aquests Estatuts.

Article 10.- Participació.

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui. Per tal de fixar el respectiu coeficient es tindrà en compte la superfície de les finques dels titulars, en relació amb el total de superfície de sòl privat residencial. La superfície computable s'acreditarà mitjançant la corresponent fitxa cadastral elaborada per la Direcció General del Cadastre, llevat que el titular aportï document contradictori suficientment acreditat. Quan la delimitació de les finques resulti controvertida o la descripció que se'n desprengui dels títols no coincideixi amb la realitat física, es determinarà per conveni entre la Junta i els interessats i, en darrer cas, pel procediment de l'article 132 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Les quotes resultants de la determinació de la superfície dels terrenys definiran el vot percentual de cada un dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

Article 11.- Titularitats especials.

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 farà l'Ajuntament de Badalona d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta, d'acord amb el que disposa l'art. 197, d) del Reglament de la Llei d'urbanisme. Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti la seva representació legal.

En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació correspon al nu propietari. En el cas de titularitat dubtosa, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca i en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions derivades de l'execució urbanística i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralitzi l'activitat urbanística.

Article 12.- Transmissió de la titularitat.

La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació. La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta a partir de la data de la transmissió. El transmetent queda obligat a fer constar en el títol de transmissió, l'afectació de la finca a la Junta de Compensació així com haurà de fer menció expressa de les obligacions jurídiques i econòmiques pendents. El transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta la data i les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió.

Article 13.- Patrimoni de la Junta.

La incorporació dels propietaris a la Junta de compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests estatuts. La Junta de Compensació és la beneficiària de les



expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades previst en l'article 137 del RegLUC i els criteris de valoració a aplicar seran els establerts al R.D. Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats en pagament pels membres o els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització.

Article 14.- Constitució de la Junta.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- L'acord de constitució.
- El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

Article 15.- Terrenys amb càrregues reals.

Si una finca té qualsevol dret real sobre el domini, la qualitat de membre de propietari de la Junta és del propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 16.- Drets.

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

- Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives.
- Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de transmissió, en els drets i obligacions del transmissor respecte la Junta.
- Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives.



- e. Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- f. Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.
- g. Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota, si escau.
- h. Presentar proposicions i suggeriments.
- i. Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- j. Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 17.- Obligacions.

Els socis de la Junta de Compensació s'obliguen a:

- a. Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b. Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués.
- c. La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent, si s'escau.
- d. Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- e. Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben adreçada qualsevol notificació tramesa a aquell domicili.
- f. Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari de la Junta.
- g. Notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- h. Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El projecte de Reparcel·lació i el d'Urbanització poden determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.
- i. Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.
- j. Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques i altres cessions derivades del planejament.
- k. Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells.



En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats, verificarà l'esmentada designació provisional el President de la Junta a favor d'un dels copropietaris, sens perjudici de la ulterior ratificació de la designació per l'administració actuant.

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

m. Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL III DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 18.- Òrgans de govern i administració de la Junta.

Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

1. Preceptius:

- a. L'Assemblea general
- b. El President i el Vicepresident
- c. El Secretari

2. Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General a proposta del President de la Junta, podrà designar-se:

- a. El Gerent amb les facultats que expressament es determinin i
- b. Apoderats especials per assumir els encàrrecs i les tasques específiques que expressament li siguin encomanades i podran nomenar-se un o més, amb caràcter solidari o mancomunat.

Article 19.- L'Assemblea General.

És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Badalona. Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.

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

L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària a l'any, durant el primer trimestre, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i quotes ordinàries i extraordinàries i el balanç del programa d'actuació.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit adreçat al President membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les quotes de participació, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se en un termini no superior a quinze dies a partir de la convocatòria.



A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres afers que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a què assistissin la totalitat dels seus socis.

Article 20.- Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a. La designació i cessament del President, Vicepresident i Secretari de la Junta i, si escau, del Gerent i els Apoderats especials.
- b. Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c. Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d. Aprovació de la modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e. Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
- g. Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h. Acordar la dissolució de la Junta.
- i. Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i formular, aprovar i adjudicar el projecte d'Urbanització i les seves modificacions.
- j. 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.
- k. Sol·licitar a l'Ajuntament de Badalona que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via d'apressament.
- l. Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- m. Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta.

Article 21.- Constitució.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presentats els socis de la Junta de Compensació que representin més del 50% de les quotes de participació, i en segona convocatòria, transcorreguda mitja hora de la primera, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes que representin.



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

Els membres de la Junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament o autorització escrita.

Article 22.- Sessions.

El President de la Junta, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats. Actuarà com a Secretari el que ho sigui del Consell Rector o el seu substitut. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar, lloc, dia i hora, serà cursada pel Secretari amb un mínim de cinc dies hàbils d'antelació, per carta certificada, telefax, correu electrònic, burofax o qualsevol altre mecanisme de notificació fefaent.

Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades. No obstant, els acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, la incorporació d'empreses urbanitzadores, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització així com la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 50 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

Article 23.- Actes.

De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ésser aprovada a la mateixa reunió, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, i seran signades pel President i pel Secretari.

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

Article 24.- Nomenament del President.

El President serà nomenat per l'Assemblea General i el seu nomenament durarà quatre anys, podent ésser reelegit indefinidament per períodes d'igual durada. Conjuntament amb el President es pot nomenar a un Vicepresident, el qual substituirà al President en supòsits de malaltia, mort o absència, i en les funcions que específicament li delegui el President.

Article 25.- Funcions del President.

Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Seran les següents:

- Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.



- c. Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.
- d. Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar poders, per l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.
- e. Executar qualsevol acte o acció, extrajudicial o judicial, que en cas d'urgència sigui necessària en defensa dels interessos de la Junta de Compensació, donant-ne compte en la propera Assemblea.
- f. L'administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
- g. La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.
- h. Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- i. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres. Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit, que sempre seran a nom de la Junta.
- j. Constitució de fiances.
- k. Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els socis morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.
- l. Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
- m. Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.

Article 26.- Nomenament i funcions del Secretari.

El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General per un període de quatre anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals. En cas d'absència o malaltia del Secretari, l'Assemblea General designarà a qui el substitueixi interinament en les seves funcions.

Funcions del Secretari:

- a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.
- b. Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vistiplau del President.
- c. Dur un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.
- d. Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis de la Junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i els acords d'aquests



òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Article 27.- Nomenament i funcions del Gerent.

El càrrec de Gerent és potestatiu. Si es decidís la seva existència, serà designat per l'Assemblea General a proposta del President de la Junta i podrà ser persona física o jurídica. L'Assemblea, determinarà la durada del contracte i la seva remuneració, podent ésser remogut del càrrec en qualsevol moment per la pròpia Assemblea General.

Funcions del Gerent:

- Gestionar l'execució dels acords de l'Assemblea General que li correspongui.
- Assistir a les sessions de l'Assemblea General, sense dret a vot si fos persona aliena als socis de la Junta de Compensació.
- Representar a la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- Totes les funcions que li encarregui l'Assemblea General.

Article 28. L'Apoderat o Apoderats especials.

El nomenament d'apoderat o apoderats especials a favor d'una o més persones propietàries o gestores és potestatiu i es realitzarà en Assemblea General a proposta del President de la Junta.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades actuaran indistinta i solidàriament, o bé conjunta i mancomunadament.

La durada de l'apoderament serà de quatre anys, i podrà perllongar-se fins a l'assoliment dels objectius de la Junta de Compensació.

L'apoderament especial pot comprendre, a més dels encàrrecs o funcions que es relacionen a l'article 27 d'aquests estatuts, les que es determinin en l'àmbit d'execució del projecte de reparcel·lació, urbanització i les tasques de gestió econòmica i administrativa.

TÍTOL IV RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC

Article 29.- Aportacions.

Seran aportacions a la Junta de Compensació:

- La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- Les subvencions, donatius, crèdits, o qualsevol altre ingrés.
- El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- Les rendes productes del seu patrimoni.



f. Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

g. Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 30.- Despeses.

Seran despeses de la Junta de Compensació:

a. Les de la promoció de l'actuació urbanística.

b. Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix l'article 120 del TRLUC. c. El pagament d'honoraris professionals, sous i altres despeses derivades de l'administració de la Junta.

d. Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.

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

Article 31.- Quantia i pagament.

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

Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per delegació, el Consell Rector o el President. Figuren entre elles l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament d'aquelles que pogués contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació.

El pagament de les quotes d'urbanització es realitzarà en el termini màxim d'un mes des del requeriment notificat per la Junta de Compensació. La manca de pagament de la quota dins del termini establert en els presents estatuts produirà les conseqüències següents:

a. A comptar de l'endemà en que s'exhaureixi el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès legal del diner, fins que es faci efectiva.

b. Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General les següents opcions: a. La possibilitat d'instar a el pagament mitjançant la cessió de finques en pagament de les quotes d'urbanització.

b. La possibilitat d'instar davant l'Ajuntament l'expropiació forçosa, essent beneficiària la Junta de Compensació.

Article 32.- Règim Jurídic.



Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als socis de la Junta de Compensació. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

Article 33.- Règim de responsabilitat. La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta Unitat d'Actuació número 2-3 "Santa Bàrbara" de la Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores de Sant Crist de Badalona, i de les obligacions i càrregues imposades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, o preceptes que els substitueixin en el futur.

Article 34.- Impugnació dels acords.

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

La interposició de qualsevol recurs no suspèn l'execució de l'acte impugnat, excepte que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs o la llei o una resolució judicial ho determinin.

Contra els acords de l'Assemblea General es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes des de la seva notificació. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Els socis no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

TÍTOL V DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 35.- Dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- Pel compliment de l'objecte i finalitats per a què fou constituïda.
- Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 23 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
- Per mandat judicial o prescripció legal.

Article 36.- Liquidació. Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, l'Assemblea General facultarà a tres liquidadors als efectes de què per majoria procedixin a portar a terme tots els tràmits necessaris per a la liquidació dels béns de la Junta amb la corresponent cancel·lació de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 37.- Destí del patrimoni comú.

En el supòsit que existís patrimoni comú, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les aportacions efectivament realitzades pels mateixos.



BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 2-3 "SANTA BÀRBARA" DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM AL BARRI DE COLL I PUJOL I LES VORES DE SANT CRIST, DE BADALONA

I - Disposicions generals

Primera. Objecte

Les presents Bases d'Actuació han de servir per a regular l'actuació de la Junta de compensació de la Unitat d'Actuació número 2-3 "Santa Bàrbara" de la Modificació puntual del PGM al barri de coll i Pujol i les vores de Sant Crist de Badalona, aprovada definitivament per Acord de Govern de la Generalitat de Catalunya de 22 de juny de 2004, publicada al diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 7 de novembre de 2004.

La finalitat de les Bases d'Actuació és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució de l'obra urbanitzadora, i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiments de beneficis i càrregues entre els seus integrants i sota tutela de l'Ajuntament de Badalona com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

El contingut d'aquest document s'ajusta a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament (RegLUC).

El sistema d'actuació previst per a desenvolupar la unitat d'actuació és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

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

Segona. Subjectes interessats

1. Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà aquesta, amb efectes des de la inscripció d'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
2. Formaran part de la Junta els propietaris i, en el seu cas, empreses urbanitzadores, d'acord amb les previsions que figuren en aquest mateix document i al Títol II dels Estatuts de l'Entitat.
3. Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament de Badalona en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i Estatuts de la Junta, el qual formarà part de l'Assemblea General de l'Entitat.

Tercera. Actuacions previstes

L'actuació pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica comporta a la Junta de Compensació les següents responsabilitats:

- a) Portar a terme les actuacions que preveu la Legislació urbanística per l'efectiu desenvolupament de la unitat d'actuació, d'acord amb el que contemplen els Estatuts de la



Junta, així com qualsevol modificació en el Planejament que afecti a la Unitat d'Actuació, acordada, si escau, durant la tramitació del Projecte d'Urbanització.

b) Prendre els acords necessaris per facilitar el procés de reparcel·lació atenent a les finalitats que assenyalava l'article 130 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RegLUC).

c) Sol·licitar a l'Ajuntament de Badalona la utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres.

d) Rebre, com a beneficiaria de les expropiacions, els drets i béns pertanyents als membres de la Junta com per les persones propietàries que no s'hagin adherit, realitzades per raó d'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades als susdits subjectes per la Llei d'urbanisme i pel planejament.

e) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Badalona dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar i li hagin de ser adscrits conforme el planejament vigent.

f) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, fixades en el Projecte de Reparcel·lació i en el Projecte d'Urbanització.

g) La justa distribució de terrenys susceptibles d'identificació privada, d'acord amb allò que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les respectives quotes de participació.

II - Criteris de valoració

Quarta. Criteris per a la determinació de les finques aportades. Quotes de participació

1. D'acord amb l'article 126.1.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el dret inicial de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime en un altre sentit, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la Unitat d'Actuació 2-3 "Santa Bàrbara" de la Modificació puntual del PGM al barri de coll i Pujol i les vores de Sant Crist de Badalona.

2. La determinació de la superfície de cada finca es farà mitjançant estudi tècnic practicat a l'efecte, sense perjudici de la comprovació que es realitzi una vegada constituïda la Junta de compensació.

3. En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de l'indes, la superfície discutida es considerarà pertanyent per iguals parts als discrepants, fins que es resolgui per acord o resolució judicial.

4.- En els supòsits de titularitat controvertida o de doble immatriculació s'estarà al que disposa l'article 10.3 del Reglament hipotecari urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

5.- Si el titular de la finca d'origen fos desconegut, absent o es troba en ignorat parador, s'estarà al que disposa l'article 10.2 del Reglament esmentat en el paràgraf anterior.

6. A cadascuna de les finques se'ls assignarà, en conseqüència, un coeficient pel reconeixement dels seus drets i adjudicació de les finques resultants.

Cinquena. Criteris de valoració dels drets reals, servituds predials i drets personals

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 15265466704130771343 en <https://seu.badalona.cat/validacio>

Ajuntament de Badalona - NIF P0801500J - Plaça La Vila, 1 - 08911



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. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

2. En el supòsit de drets o càrregues incompatibles amb el planejament, el Projecte ho haurà de declarar de forma justificada i fixar, si s'escau, la indemnització corresponent, d'acord amb les normes processals de la legislació d'expropiació forçosa. En tot cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació, que així ho declararà expressament.

3. Si el propietari afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduirà del valor de les finques que li corresponguin.

Sisen. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar

1. Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques, no es consideren com a valors aportats, però els que s'hagin de derruir seran indemnitzats amb càrrec al fons de compensació.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstos en el planejament, quan estigui situada 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. En els arrendaments vigents sobre les finques aportades es tindran en compte les següents circumstàncies:

a) Les clàusules contractuals.

b) La substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i la diferència de renda, degudament modulada de conformitat amb la doctrina jurisprudencial vigent.

c) La incidència de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

d) Quantia de les despeses de trasllat i nova instal·lació.

3. En cas que s'acredités la residència habitual legal d'alguna persona en qualsevol de les finques afectades, el règim d'aplicació serà el previst a l'article 128 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'estarà, segons el dret de que es tracti, al que s'estableix en la legislació expropiatòria, al Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, al règim legal de l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

5. En les plantacions es taxarà l'arbrat i altres plantacions, quan se'ls pugui atribuir una valoració pròpia, i es determinarà el seu valor d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa i el RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

6. Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents que no es trobin legalitzats o disposin de llicències atorgades a precari no tindran dret a indemnització; així mateix



l'extinció de les llicències provisionals d'obres i/o activitats sobre terrenys destinats a sistemes del planejament, no donarà dret a indemnització.

Setena. Taxacions

Les taxacions a què fa referència les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i aniran a càrrec del conjunt d'interessats en proporció a les seves obligacions.

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

1. L'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, havent d'adoptar l'acord aprovatori l'Assemblea General.
2. L'adjudicació de terrenys en pagament de les despeses d'urbanització es farà d'acord amb el que preveu l'article 141 del Reglament de la Llei d'urbanisme i si fos el cas el que preveu l'article 168 del mateix Reglament.
3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

III - Execució de les obres d'urbanització

Novena. Forma de contractació

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per l'empresa o empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General.
2. En el contracte d'obres es garantirà l'acompliment de les circumstàncies exigides a l'article 172.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. També es consignaran les circumstàncies següents:
 - a) El compromís de l'empresa a realitzar l'obra en els terminis i manera que fixi el corresponent Projecte d'urbanització.
 - b) Es faran constar els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i a les indemnitzacions a satisfer per no observar les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
 - c) Modalitats i terminis d'abonament, per part de la Junta, per obra executada.
 - d) Retencions que pugui practicar la Junta en cada pagament parcial com a garantia en l'execució de l'obra.

Desena. Despeses d'urbanització

1. Les despeses d'urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves obligacions, derivades dels pactes que s'hagin acordat entre els seus membres.
2. S'estimaran com a despeses d'urbanització les següents:
 - a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.
 - b) Les obres de sanejament que afectin al Polígon.



- c) Subministrament d'aigua potable.
 - d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció, distribució i l'enllumenat públic.
 - e) Totes les altres xarxes de serveis contemplades en el planejament i els projectes d'urbanització.
 - f) Jardineria i arbrat en els parcs i jardins i vies públiques.
 - g) Despeses de redacció i tramitació del Projecte de reparcel·lació, del projectes d'urbanització i totes les altres despeses de la compensació.
 - h) Les despeses de formalització i d'inscripció en el registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - i) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
 - j) Extracció de possibles restes arqueològiques en el subsol.
3. La distribució de les despeses d'urbanització es fixaran en el projecte de Reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en les presents Bases.

Onzena. Lliurament de les obres d'urbanització

Una vegada concloses les obres aquestes s'hauran de cedir a l'ajuntament de Badalona dins un termini no superior a dotze mesos, comptat de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

Les condicions, formalització, documentació i procediment s'adequaran al que preveu l'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

IV - Distribució de beneficis i càrregues

Dotzena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització

1. Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament de Badalona en virtut de l'acord aprovatori del projecte de Reparcel·lació.

No obstant, la Junta o el contractista designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització

2. La cessió de les obres d'urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà a favor de l'Ajuntament d'acord amb el que determina l'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Tretzena. Quotes de participació

1. La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins el Polígon, d'acord amb el que disposa la base quarta i sense perjudici de l'establert en la base vuitena.

2. En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, es precedirà, en el moment de la seva integració, a reajustar els coeficients de participació i de les obligacions dels



associats, d'acord amb l'establert a la base vuitena, assignant les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

Catorzena. Valoració i adjudicació de les finques resultants

1. Les finques resultants es valoraran de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit del polígon i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació o sector. Si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions. 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.

La valoració es farà en unitats de valor, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

2. L'adjudicació de les finques que resultin als membres de la Junta es farà en proporció als béns o drets aportats.

Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3. No podran adjudicar-se com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament, sens perjudici del que puguin disposar les disposicions transitòries del planejament.

Quan degut a l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que els hi siguin adjudicades finques independents a tots ells, els solars que resultin s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant els excessos, quan per determinades exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no s'esgoti amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor. Si la quantia dels drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima es procedirà a la corresponent indemnització en metàl·lic.

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

5. Per a l'adjudicació de finques s'observaran les determinacions de l'article 126 de la Llei d'urbanisme i les de l'article 139 del Reglament.

Quinzena. Efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació

L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix els efectes que figuren a l'article 121 del Decret Legislatiu 10/2010 de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, quedant per tant afectats els terrenys al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

De l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació l'Ajuntament de Badalona ha d'emetre una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista al registre del projecte en el Registre de la Propietat.

Setzena. Edificació

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 15265466704130771343 en <https://seu.badalona.cat/validacio>

Ajuntament de Badalona - NIF P0801500J - Plaça La Vila, 1 - 08911



Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què hagués esdevingut ferm, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de Reparcel·lació, sense perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Badalona, escrit en el que el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció fins que no sigui conclosa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions dels drets de propietat o d'ús que es portin a efecte per tot o part de l'edifici i altres condicions establertes a l'article 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

V - Regim econòmic

Dissetena. Incompliment d'obligacions

1. L'incompliment per part dels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la legislació, fins i tot quan l'esmentat incompliment faci referència als terminis per acomplir els esmentats deures i càrregues, donarà lloc a l'expropiació de béns i drets d'aquells, que acordarà l'Ajuntament de Badalona a favor de la Junta, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

2. Entre els incompliments d'obligacions i càrregues que poden donar lloc a l'expropiació de finques destaquen:

a) Expropiació per no adhesió. Els propietaris de finques compreses dins la unitat d'actuació es poden adherir en igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació constituïda. La incorporació es farà d'acord amb el que preveu l'article 171 del Reglament de la Llei d'urbanisme. De no fer-ho, la Junta instarà a l'Ajuntament de Badalona que procedeixi a l'expropiació, sempre que no siguin objecte de reparcel·lació d'acord amb l'article 136 del reglament de la Llei.

b) Expropiació per incompliment d'obligacions d'ordre econòmic. L'incompliment en el pagament de les quotes aprovades dins el termini voluntari, pot determinar que la junta de compensació demani a l'ajuntament de Badalona l'expropiació o la cessió de de les finques de resultat per fer front al pagament de les obligacions d'ordre econòmic en el cas de reiteració en l'impagament o si ja hagués estat necessari recórrer a la via de constrenyiment per cobrar quotes anteriors.

Divuitena. Forma i terminis de pagament

1. Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions, ja sigui en metàl·lic, ja sigui en terrenys, que assenyali l'òrgan competent de la Junta de Compensació.

2. La distribució de beneficis i càrregues resultants de l'actuació urbanitzadora es farà tenint en compte la proporcionalitat en superfície i valor entre les finques aportades per cadascun dels associats.

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

Aquesta proporció no queda tampoc alterada pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec per demora, ja que dita quantia queda exclusivament a benefici de la Junta.

Per a l'aportació de quotes futures per part dels associats adjudicatari de terrenys, la primitiva proporcionalitat s'entendrà ara referida a la que suposi el valor de les finques adjudicades respecte al total de les resultants.

3. La liquidació definitiva es realitzarà d'acord amb les següents regles:

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 15265466704130771343 en <https://seu.badalona.cat/validacio>

Ajuntament de Badalona - NIF P0801500J - Plaça La Vila, 1 - 08911



- a) El President formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.
- b) La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
- c) La fixació del benefici o de la pèrdua es farà d'acord amb les criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.
- d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatari de finques resultants, d'acord amb el valor d'aquestes.

Dinovera. Conservació de la urbanització

La conservació de la urbanització fins a la recepció de les obres per part de l'Ajuntament, anirà a càrrec dels propietaris de les finques resultants, amb una quota de participació equivalent a la del saldo de liquidació definitiva, i la forma i termini de pagament serà el que aprovi l'òrgan competent de la Junta.

Victor Siles Marc, Secretari General, 10/04/2024