Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Ajuntament d'Argentona

2021/3185 /URBANISME

**Anunci d' aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació PMU 2 "Forn d'en Guardià**

L'Ajuntament d'Argentona per resolució d'alcaldia 2024/2647 de data 17 de desembre de 2024 va adoptar, entre d'altres, els acords d'aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació PMU 2 "Forn d'en Guardià presentades pel el Sr. Francisco Villegas Acién, en nom i representació de PROMOCIONS VILLEGAS BOSCH, S.A.i aprovat inicialment per Resolució número 2023/2322 de 20 de novembre de 2023 i publicar l'acord de l'aprovació definitiva juntament amb el text íntegre dels Estatuts i les Bases de la Junta de Compensació del PMU 2 "Forn d'en Guardià" al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i al tauler d'edictes de l'Ajuntament d'Argentona.

Contra aquesta resolució que posa fi a la via administra administrativa, es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant dels Jutjats del contenciós-administratiu de Barcelona en el termini de dos mesos a comptar des del següent a la referida publicació en la forma i requisits previstos a la Llei 29/1998, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Alternativament podeu interposar recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan municipal que l'ha adoptat, en el termini d' un mes a comptar des de l'endemà de la publicació del present edicte, de conformitat amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós-administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci.

Tot això sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent

F. Xavier Collet Diví
Alcalde accidental per resolució 2025/73

Argentona, a data de signatura digital

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Digitally signed by Segell Òrgan Ajuntament Argentona
Date: 2025.02.03 12:08:24 CET

| Signatura 1 de 1 | | |
|---|---|---|
| Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental |

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 1-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Ajuntament d'Argentona

Els Estatuts i Bases d'Actuació aprovats són els següents:

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PMU- 2 "FORN DEL GUARDIÀ" D'ARGENTONA.**

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

Article 1. Denominació

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de compensació FORN DEL GUARDIÀ", per a l'execució del polígon d'actuació delimitat pel PMU-2 de Cal Guardià del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Argentona, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de desembre de 2020.

2. La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, , així com la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, procediment administratiu comú de les administracions públiques i, supletòriament, la legislació de societats anònimes.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta de compensació té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entén adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.
2. La Junta pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actua com a fiduciària de les finques propietat dels socis que siguin membres de la Junta, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, les Bases d'actuació i la legislació aplicable.
3. La Junta de compensació funciona d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 2-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Article 3. Domicili

El domicili de la Junta s'estableix al carrer Sant Narcís núm. 1 d'Argentona. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic tutelar i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 4. Objecte de la Junta

Constitueix l'objecte principal de la Junta de compensació l'execució del Pla de Millora Urbana núm.2 "Forn del Guardià" del municipi d'Argentona, que comporta la urbanització de l'àmbit d'acord amb el projecte que s'aprovi i la cessió a l'Ajuntament d'Argentona dels terrenys destinats a sistemes.

Article 5. Finalitats de la Junta

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

a) Redactar i impulsar la tramitació del Pla de Millora urbana Forn del Guardià i el respectiu Projecte de reparcel·lació.
b) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'urbanització i altres projectes necessaris per a l'execució del polígon d'actuació.
c) L'execució de les obres d'urbanització.
d) La cessió a l'Ajuntament d'Argentona, dels terrenys que legalment correspongui, és a dir, la cessió de sistemes urbanístics i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
e) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
f) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa respecte de les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació, ni garanteixin la seva participació en el sistema en els termes previstos en l'article 136 del RLU, quan així s'acordi segons el que estableixen les bases d'actuació.
g) Sol·licitar de l'administració actuant l'inici de la via d'apressament, l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les bases d'actuació.
h) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
i) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels seus membres davant qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, municipi o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant els Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte a tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la realització de les seves finalitats.
j) L'exercici dels drets que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 3-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Article 6. Tutela i funcions de l'administració actuant

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

a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.
b) La designació d'un representant a la Junta de compensació.
c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
d) L'aprovació del PMU-2 Forn del Guardià i els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
e) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, i l'aprovació de l'adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització mitjançant la corresponent operació jurídica complementària en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.
f) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.
g) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització del polígon.
h) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.
i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 7. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos en l'àmbit PMU-2 "Forn del Guardià" del municipi d'Argentona.

Article 8. Durada de la Junta

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

Article 9. Projecte de reparcel·lació

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

## TÍTOL II. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10. Propietats incorporades



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 4-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Ajuntament d'Argentona

1. Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació del PMU-2 "Forn del Guardià" del municipi d'Argentona, que s'hi hagin incorporat, bé siguin promotors, bé siguin adherits.

2. Els propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta amb anterioritat a l'aprovació definitiva dels presents Estatuts, ho poden fer dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució.

3. Les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució constituïnt fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen els articles 171.3, 178.4 i 183.6 del reglament de la Llei d'Urbanisme.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari o propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries. Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del què estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

4. Tant els propietaris promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions. Els propietaris adherits posteriorment han de satisfer la part proporcional de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents.

5. En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta han d'aportar els títols i



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 5-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



documents acreditatius de la seva titularitat, així com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en cada cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

6. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta des del mateix moment de la transmissió.

7. Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho fa l'Ajuntament d'Argentona, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta.

8. Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti llur representació legal.

9. En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.

10. A més, la Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament d'Argentona, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde.

11. En tot cas, els terrenys compresos en el PMU-2 "Forn del Guardià" queden directament afectats al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores

La incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, requereix l'acord favorable de l'Assemblea General, segons el quòrum establert a l'article 25.2 d'aquests Estatuts, en el qual es determinin les condicions de la incorporació, conforme a les bases d'actuació i, en especial, els compromisos i les garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que determini la Junta de compensació.

1. L'Empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e del RLU.

Article 12. Quota de participació



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 6-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de compensació és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells. S'aplica el mateix criteri de determinació de la quota de participació a les finques objecte d'ocupació directa, en funció de la superfície total de la finca abans de l'ocupació. Una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades.

Article 13. Prerrogatives de la Junta

1. La Junta de compensació serà beneficiària, en el seu cas, de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de l'expropiació dels béns dels propietaris, incorporats o no, que incompleixin llurs obligacions urbanístiques, en els termes previstos en les bases d'actuació.

2. La Junta també serà adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de les finques de resultat dels propietaris, adherits o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.

3. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 25.2 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat anterior, d'acord amb el què estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.

4. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de l'adjudicació de finques de resultat a l'empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta, si és el cas, en els temes que es prevegin en el conveni en el qual es fixin les condicions d'incorporació.

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

Article 14. Drets dels membres de la Junta

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:
a) Assistir per sí mateixos o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea General, i emetre el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin. La representació, haurà de conferir-se per escrit i, amb caràcter especial per a cada Assemblea, requerint-se apoderament davant del Secretari de la Junta, apoderament que s'haurà de fer amb una antelació mínima de 1 hora abans de la celebració de l'Assemblea
b) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.
c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions establertes per l'Assemblea General.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 7-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords dels òrgans de la Junta.
e) Presentar propostes i suggeriments.
f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

2. El dret de vot quedarà suspès per als membres de la Junta que no estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment.

Article 15. Obligacions dels membres de la Junta

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

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



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 8-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**TÍTOL IV. ÒRGANS DE L'ENTITAT**.

Article 16. Òrgans de gestió i administració

1. La Junta de compensació es regirà pels següents òrgans:
a) L'Assemblea General
b) El President
c) El Secretari

2. Si s'estima convenient, l'Assemblea General procedirà a efectuar el nomenament d'un Administrador, amb les facultats que es determinin expressament. En cas que no sigui un associat, l'Administrador assisteix amb veu, però sense vot, a les reunions de la referida Assemblea.

3. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques.

Article 17. Assemblea General

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

Article 18. Reunions de l'Assemblea

1. L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària a l'any, dins del primer trimestre de l'exercici, en la que es tractaran, a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, l'aprovació de la Memòria i del Balanç de l'exercici anterior, així com també el pressupost de despeses i inversions.

2. L'Assemblea General es pot reunir amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, o bé quan sigui sol·licitat pels membres de la Junta de compensació que representin, al menys, el 30% de les quotes de participació. En aquest supòsit, l'Assemblea s'ha de convocar dins dels 15 dies següents a la sol·licitud, i aquesta s'haurà de celebrar dins dels 10 dies següents a l'expiració de l'anterior termini. Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

Article 19. Facultats de l'Assemblea



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 9-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



L'Assemblea General té les següents facultats:

a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament d'Argentona.
b) Nomenar el President i el Secretari i, si s'escau, l'Administrador.
c) Examinar la gestió comuna i aprovar, si s'escau, la memòria anual, l'estat de comptes i el pressupost.
d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.
e) Aprovar el Pla de Millora Urbana, elProjecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació que en el seu moment es redactin, i també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament d'Argentona per a llur tramitació i aprovació.
f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
g) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.
h) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a fer-les efectives.
i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
j) Sol·licitar a l'Ajuntament d'Argentona que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via d'apressament.
k) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.
l) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
m) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització
n) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de compensació.
o) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
p) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
q) Acordar la dissolució de la Junta.
r) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
s) Qualssevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta i que estiguin previstes a la vigent normativa.

Article 20. President

1. El President de la Junta de Compensació és designat per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de quatre anys, i podrà ser reelegit indefinidament.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 10-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2. El President té les següents atribucions:

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

3. En cas d'absència o malaltia, el President és substituït per aquell associat que ell designi, exclòs el Secretari en cas que aquest no fos associat.

Article 21. Secretari

101. Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.

2. El Secretari realitza les següents funcions:

a) Aixecar acta de les reunions de l'Assemblea General i transcriure-les en el Llibre d'Actes corresponent.
b) Expedir certificacions amb el vist-i-plau del President.
c) Portar un Llibre Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació i s'expressaran les seves circumstàncies personals, la seva quota de participació i totes les dades complementàries que es considerin procedents.
d) Notificar els acords de l'Assemblea General a tots els membres de la Junta i, si procedeix, als òrgans urbanístics competents.
e) Desplegar les funcions administratives que li siguin encarregades per l'Assemblea General.
f) Custodiar els documents de la Junta de compensació.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 11-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre de l'Assemblea General de menys edat, exclosos el President, l'Administrador, si no és propietari, el representant de l'empresa urbanitzadora, en el seu cas, i el Vocal de designació per part de l'Ajuntament d'Argentona.

Article 22. Mitjans personals

1. La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa per als que tinguin càrrecs socials, el que suposarà que l'Assemblea pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea podrà acordar contractar els serveis dels tècnics i professionals especialitzats que siguin necessaris.

2. L'exercici dels càrrecs socials és gratuït, sense perjudici que puguin rescabalar-se de les despeses generals de la seva gestió amb càrrec als pressupostos de la Junta.

## TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 23. Convocatòria de sessions

1. L'Assemblea General de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President.
2. La convocatòria es notificarà al email o alternativament per carta certificada, en les adreces, respectivament, d'email i domicili que hagi facilitat el propietari en el moment de la seva adhesió, amb una antelació mínima de deu dies naturals respecte a la data en què s'hagi de celebrar l'Assemblea General. En el cas de refús de l'email o la carta certificada, la notificació es tindrà per igualment realitzada.

3. La convocatòria ha d'indicar el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.

4. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes, propostes i suggeriments que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta que representin, com a mínim, un 15% de les quotes de participació.

5. En les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia.

Article 24. Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General es constitueix vàlidament en primera convocatòria quan assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que tindrà lloc mitja hora



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 12-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que assisteixin i del nombre de quotes que representin, sent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.

2. Sens perjudici del què es disposa en el paràgraf anterior, l'Assemblea es considera convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

Article 25. Adopció d'acords i còmput de vots

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

2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la contractació de l'empresa encarregada de l'execució de les obres d'urbanització, la incorporació d'una empresa urbanitzadora, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, i la fixació d'aportacions extraordinàries i de quotes per al finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació en l'entitat.

3. Còmput de vots: es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat regulades en l'article 12 d'aquests Estatuts. Els cotitulars d'una finca exerciran les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix en aquests Estatuts.

Article 26. Assistència de personal especialitzat

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

Article 27. Actes

-

1Dels acords de l'Assemblea s'ha d'aixecar acta que, un cop aprovada, en la mateixa reunió o en la reunió següent, s'ha de transcriure en el respectiu llibre d'actes, el qual ha de ser foliat i enquadernat i cada pàgina legalitzada amb el segell de l'Ajuntament d'Argentona, i en el qual s'ha d'indicar, en la primera pàgina, a través de diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta, el nombre de folis i la data d'obertura. Les actes han de ser signades pel President i el Secretari. La responsabilitat de la gestió del llibre d'actes en cap cas correspondrà a l'ajuntament d'Argentona



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 13-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1. El Secretari de la Junta, a requeriment dels associats o del òrgans urbanístics competents i amb el vist-i-plau del President, ha d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'actes.

## TÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC

Article 28. Exercici econòmic

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

Article 29 Mitjans econòmics.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin amb la garantia, si escau, dels terrenys inclosos en el polígon, sens perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2. Les aportacions dels associats són de dos tipus:

a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament d'Argentona.

3. La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció a les finques de les que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, en proporció al dret o a l'interès econòmic que tingui cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

4. El pagament de les aportacions s'ha de realitzar en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. Transcorregut aquest període d'un mes, a comptar des de la notificació al soci morós, sense que s'hagi efectuat el pagament, el secretari/secretària podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 14-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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 30. Comptabilitat, aportacions i despeses de la Junta

1. La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.

2. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de Llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Secretari de la Junta.

3. Per a disposar de fons de la Junta és necessària la signatura conjunta del President i del Secretari.

4. Seran aportacions de la Junta:

a. La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
b. Les quotes ordinàries i extraordinàries.
c. Les subvencions, donatius, crèdits, o qualsevol altre ingrés.
d. El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
e. 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.

5. Seran despeses de la Junta:

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



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 15-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 31. Dissolució

1. La dissolució de la Junta de compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals ha estat constituïda, requerint, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament d'Argentona.

2. No procedeix l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o per prescripció legal.

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

Article 32. Liquidació

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

a) L'Assemblea ha de procedir a adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.

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

2. Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, l'Assemblea General facultarà a tres liquidadors als efectes de què per majoria procedeixin 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.

3. No s'exigeix cap quòrum especial per acordar la dissolució

## TÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC

Article 33. Recursos



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 16-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1. Els acords de la Junta subjectes al dret administratiu són directament executius en els termes previstos a la Llei i no se suspenen pel fet que es recorrin, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs, d'acord amb el que disposa la legislació de procediment administratiu comú.

2. El recurs es podrà interposar davant l'òrgan que va dictar l'acte que s'impugna o davant el competent per resoldre'l. Si el recurs s'ha interposat davant l'òrgan que va dictar l'acte impugnat, aquest l'ha de remetre al competent en el termini de deu dies, amb el seu informe i amb una còpia completa i ordenada de l'expedient. El titular de l'òrgan que va dictar l'acte recorregut és responsable directe del compliment del que preveu el paràgraf anterior. El termini per interposar el recurs d'alçada és d'un mes, si l'acte és exprés. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha interposat el recurs, la resolució és ferma a tots els efectes. Si l'acte no és exprés el sol·licitant i altres possibles interessats poden interposar recurs d'alçada en qualsevol moment a partir de l'endemà del dia en què, d'acord amb la seva normativa específica, es produeixin els efectes del silenci administratiu. El termini màxim per dictar i notificar la resolució és de tres mesos. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha dictat una resolució, es pot entendre desestimat el recurs, excepte en el supòsit previst a l'article 24.1 de la Llei 39/2015, tercer paràgraf. Contra la resolució d'un recurs d'alçada no es pot interposar cap altre recurs administratiu, llevat del recurs extraordinari de revisió, en els casos que estableix l'article 125.1 de la Llei 39/2015.

3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant. El termini per interposar recurs pels socis que no hagin assistit a l'Assemblea, contarà a partir del dia següent a aquell que hagin rebut l'Acta de l'Assemblea en el seu correu electrònic.

Article 34. 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 socisde 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 35. Règim de responsabilitat

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit 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



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 17-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Disposició transitòria única

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació, tenint en compte que la Junta de Compensació adquirirà personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PMU-2 "Forn del Guardià"**

Base primera. Àmbit territorial i finalitat

1. Aquestes Bases tenen per objecte regular l'execució del polígon d'actuació delimitat pel PMU-2 "Forn del Guardià" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi d'Argentona, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de de desembre de 2020.

2. La finalitat d'aquestes Bases és la de fixar els criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de compensació.

3. El Projecte de reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix com a mitjà per a distribuir els beneficis i les càrregues, i com a títol per a l'adjudicació de les finques resultants i de la resta de drets derivats de l'execució del planejament.

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

L'execució del polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, comprèn les següents actuacions:

a) La formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització i el Pla de Millora Urbana que determina el planejament general pel sector
b) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
c) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades en el Pla de Millora Urbana i en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
d) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions.
e) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable,



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 18-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU), el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLS), i el Reial Decret 2 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

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

Les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució constituint fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen els articles 171.3, 178.4 i 183.6 del reglament de la Llei d'Urbanisme.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari o propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries. Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del què estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

Base quarta. Modificació de les bases

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament d'Argentona, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 19-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



l'Ajuntament d'Argentona, acreditant ambdues circumstàncies. En qualsevol cas, l'adopció de l'acord exigirà el quòrum especial definit a l'article 25 dels Estatuts

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

1. En el Projecte de reparcel·lació s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En el cas de titularitat desconeguda, el Projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació del què estableix l'article 132.4 del RLU.

d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, caldrà fer constar la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el Projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre de la propietat, el Projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent.

f) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del RLU i de les determinacions del planejament que s'executa.

2. El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànime dels propietaris, es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases. A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 20-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament. En cas de manca d'unanimitat dels propietaris per adoptar un altre criteri, caldrà modificar en el que escaigui els Estatuts i Bases amb el quòrum especial de l'article 25 dels Estatuts i l'acord de l'ajuntament d'Argentona.

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

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

1. Els drets o càrregues sobre les finques aportades que siguin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, es traslladaran a les finques resultants en virtut del Projecte de reparcel·lació i en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d del RLU.

2. Si existissin càrregues o drets que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració establertes a la legislació aplicable. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o del sector en funció de la naturalesa del dret afectat, d'acord amb la legislació vigent.

3. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir s'estarà al que disposen el TRLU i el RLU.

4. S'haurà de respectar o reubicar l'habitatge que hi ha situat en l'extrem nord-est del sector sense perjudici que per les seves característiques, tipologia i situació, el mateix, esdevingui incompatible amb la nova ordenació que prevegi el PMU2, amb la qual cosa, si escau, es procedirà al reallotjament en els termes i requisits establerts al Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme pel que fa al dret de reallotjament .

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

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 21-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

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

3. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció d'un percentatge per antiguitat de l'immoble i estat de conservació de l'obra o construcció.

Base vuitena. Incorporació d'empreses urbanitzadores

-

1. Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de compensació. La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic i, a aquests efectes, llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres ofertes d'incorporació. La selecció de la empresa es farà d'acord als principis de publicitat i concurrència amb el quòrum especial de establert a l'article 25.2 dels Estatuts.

2. La valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores s'ha de determinar tenint en compte el cost de les obres d'urbanització, incloses, si s'escauen, les complementàries necessàries per a l'execució de l'àmbit, i es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva i si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.

3. L'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinaran els extrems referits, així com les contrapartides que, si s'escau, correspondran a l'aportació de l'empresa. L'acord serà vinculant per a la totalitat dels membres de la Junta. En el seu cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'haurà de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

4. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 22-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



5. En qualsevol cas, la empresa urbanitzadora tindrà les següents obligacions

   a. Obligació de l'empresa executora d'executar les obres de conformitat amb els projectes aprovats reglamentàriament.
   b. Obligació de l'empresa de garantir l'acció inspectora de l'Ajuntament d'Argentona

6. L'incompliment del contracte podrà donar lloc a la resolució d'aquest, sense perjudici de les indemnitzacions que corresponguin abonar a la Junta.

Base novena. Valoració de les finques objecte d'expropiació

1. La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropiï l'Ajuntament d'Argentona als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Dotzena.

2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.

3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base desena. Contractació de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum especial establert a l'article 25.2 dels Estatuts. Llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres ofertes L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic.

2. En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les previsions del Pla de millora urbana i del Projecte d'urbanització del polígon.
b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta respecte a les obres.
c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.
d) La forma i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 23-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



l'obra realitzada.
e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament d'Argentona.

Base onzena. Pagament de la urbanització.

1. Les despeses d'urbanització seran abonades pels associats de conformitat amb el que estableix la Base Catorzena.

2. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen el Pla de Millora Urbana, els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres. Aquestes despeses, que inclouen les relatives al cost dels instruments de planejament i gestió que hagin pogut ser avançades per algun dels propietaris, han de ser assumides per la comunitat reparcel·latòria. Aquestes despeses seran abonades pels membres de la Junta de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Catorzena. Caldrà la corresponent justificació de les despeses relatives a instruments de planejament o gestió assumides per algun propietari i, en tot cas, l'acord corresponent al respecte.

3. L'import del preu just i les indemnitzacions que s'hagin d'abonar, en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels associats en proporció a les seves participacions respectives, de conformitat amb el punt 1 de la Base Catorzena.

4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les despeses que correspongui abonar a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases de conformitat amb el punt 1 de la Base Catorzena.

5. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del RLU.

Base dotzena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització

1. En cas que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 24-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



d'apressament per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del soci morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment. La selecció de les diferents opcions possibles per portar a terme el cobrament s'acordarà, amb el quòrum ordinari de l'article 25.1 dels Estatuts, per l'Assemblea i es basarà en els criteris d'eficàcia i celeritat per fer efectiu el deute.

2. En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

Base tretzena. Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats

1. La transmissió a l'Ajuntament dArgentona, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. No obstant, la Junta de compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.

2. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o a una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de compensació.

Base catorzena. Quotes de participació

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



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 25-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2. En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

Base quinzena. Valoració de les finques edificables resultants

La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 del TRLU.

Base setzena. Adjudicació de les finques edificables resultants

1. Per a l'adjudicació de les finques resultants, la Junta haurà de formular i aprovar el corresponent Projecte de reparcel·lació, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació.

2. L'esmentat Projecte ha de tenir en compte, com a criteris generals per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament privatiu entre els membres de la Junta, els que es recullen en els articles 126 del TRLU i 138 i 139 del RLU, i, en concret, els següents:

a) Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada.
b) Adjudicació de la finca resultant en el lloc més proper possible a l'aportada.
c) Adjudicació de les finques originàries als seus propietaris en els supòsits que preveu l'article 138 del RLU.
d) Subjectivitat de l'adjudicació, de manera que el propietari de diverses finques aportades no contigües pugui ser adjudicatari, en la proporció que correspongui, d'una sola finca o, en el seu cas, del menor nombre possible de finques.
e) No adjudicació independent de finques inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració o característiques adequades per ser edificades segons el planejament.
f) En els casos d'aportació de finques per copropietaris en proindivís, es podran adjudicar finques diferents per als copropietaris, sempre que l'adjudicació respecti el criteri de proporcionalitat a partir de la quota aportada per cadascun d'ells.
g) Si, per l'escassa quantia dels drets o quotes d'alguns propietaris, no és possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa norma s'aplicarà pel que fa als excessos.
h) Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent (15%) d'aprofitament materialitzable en la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.

3. El Projecte de reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de compensació de finques resultants amb la finalitat prevista en l'article 173.1 del RLU.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 26-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4. El compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament a favor de l'Ajuntament o de l'entitat urbanística que aquest designi es materialitzarà de conformitat amb els criteris fixats a l'article 43 del TRLU.

5. Per a l'adjudicació a l'empresa urbanitzadora de terrenys en contrapartida a la seva aportació, s'estarà, en el seu cas, al corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General.

Base dissetena. Edificació de terrenys

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització si es compleixen els requisits que estableix la legislació urbanística.

Base divuitena. Règim econòmic

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

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

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, amb el quòrum especial de l'article 251.1 dels Estatuts, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació.

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

Base dinovena. Alienació de terrenys de la Junta

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas,



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 27-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació adf873e785e945ee96038ed8008d00ac001
Url de validació https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.

Base vintena. Responsabilitat de la Junta de compensació

1. La Junta de compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.

2. La Junta de compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que puguin patir per l'actuació d'aquella.

Base vint-i-unena. Afecció real dels terrenys

1. Els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació del Pla de Millora Urbana que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el sector.

2. Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de reparcel·lació.

3. L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos als articles 106.3 i 107.3 del TRLU.

Base vint-i-dosena. Conservació de la urbanització

La Junta de compensació durà a terme la conservació de les obres d'urbanització, i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics fins que les obres, dotacions i instal·lacions corresponents al polígon o, en el seu cas, a les fases o unitats funcionals d'urbanització, no hagin estat rebudes per l'Ajuntament d'Argentona.



Signatura 1 de 1
Xavier Collet Diví | 31/01/2025 | Alcalde accidental

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2025 | CVE 202510024388 | Pàg. 28-28 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona