

A N U N C I

La Junta de Govern Local, en sessió del dia 29 d'abril de 2025, adoptà l'acord la part dispositiva del qual a continuació es transcriu:

Primer.- Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació del PAU 17 – Farinera Almirall, tal com han estat presentats de manera unànime, pel 100% dels propietaris del PAU 17.

Segon.- Aprovar la Constitució de la Junta de compensació del PAU 17 – Farinera Almirall i la tramesa per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Tercer.- Designar que l'alcalde o persona en qui delegi, serà la persona designada com a representant d'aquest Ajuntament en l'òrgan rector de la Junta de Compensació del PAU 17 – Farinera Almirall

Quart. - Publicar el present acord incloent els estatuts i bases aprovats en el BOP.

Cinquè.- Notificar aquest acord a la Sra. Mònica Davi, com a secretària de la Junta de compensació i en nom dels dos propietaris del 100% que han fet la sol·licitud de forma simultània.

El que es publica en compliment del regulat en l'article 190.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D. 305/2006, de 18 de juliol), incloent-se, en annex, els estatuts i bases d'actuació aprovats, significant que contra aquest acte, el qual és definitiu en via administrativa, es pot interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant del mateix òrgan municipal que l'ha dictat, en el termini màxim d'un mes a partir de l'endemà de la publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de la província. Contra l'acte de resolució expressa del recurs de reposició, o bé directament contra aquest acte administratiu, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant dels Jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, dins del termini màxim de dos mesos que s'han de comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació corresponent. Tanmateix, podeu presentar qualsevol altre recurs que considereu adient d'acord amb la llei.

L'alcalde

Signat digitalment per Francisco
Romero i Gamarra el 30/04/2025 a les
12:00:10

FranCisko Romero Gamarra

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



ESTATUTS DE LA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 17 - FARINERA ALMIRALL" DEL TERME MUNICIPAL DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS

TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

Article 1r.- Denominació:

1.- Per a l'execució, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, del Pla de Millora Urbana del PAU 17 - Farinera Almirall, aprovat definitivament per acord del Plenari municipal de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès en sessió de 25 de setembre de 2007 i publicat per la seva executivitat al BOP de Barcelona núm. 237, el 3 d'octubre de 2007, s'articula la **"JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 17 - FARINERA ALMIRALL"** del terme municipal de Vilafranca del Penedès.

2.- La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no sia recollit en els mateixos, pel que estipulen els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant TRLUC), pels preceptes concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLUC), pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol i, supletòriament, per la legislació societària i altres disposicions aplicables.

Article 2n.- Naturalesa:

1.- La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter jurídic-administratiu. Això no obstant, per a la gestió d'interessos propis de la Junta que no suposin exercici directe de funcions públiques, la Junta se sotmetrà al Dret privat.

2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris als quals es refereix l'article 11.1 dels presents Estatuts.

Article 3r.- Personalitat jurídica:

1.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de la seva constitució en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya i, als efectes del compliment de les seves finalitats, tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposen els articles 130.6 del TRLUC, 188 del RLUC i aquests Estatuts.

En conseqüència, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar, segregar o agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes a les lleis. A més actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen als propietaris que formen part d'ella, sense més limitació que les Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Pàgina 2 de 34

establertes en aquests estatuts, sense renunciar els propietaris als drets dominicals que ostenten sobre les seves propietats.

D'acord amb el que estableix l'article 132.1 TRLUC, la incorporació dels propietaris a l'entitat no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, amb quina finalitat la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària, amb poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris membres de la mateixa, sense més limitacions que les previstes en els presents estatuts i en les bases d'actuació, sense renunciar els propietaris als drets dominicals que ostenten sobre les seves propietats. Aquesta facultat d'actuació sobre les finques, atorgada *ex lege*, permetrà a la Junta de Compensació la modificació física i jurídica de les finques d'origen; la redistribució de les finques de resultat entre els interessats; la constitució de gravàmens sobre aquelles; la cessió al Municipi dels sòls de destí i ús públic, etc.

2.- De conformitat amb l'article 193.1 del RLUC, els actes i contractes que celebri la Junta abans de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

Article 4t.- Àmbit:

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà està constituït per la totalitat dels terrenys inclosos en el sector del Pla de Millora Urbana del PAU 17 – Farinera Almirall.

Article 5è.- Domicili:

1.- El domicili social s'estableix a Barcelona (08021), c/ Mestre Nicolau, 7, 2n 1a.

2.- Aquest domicili podrà ser traslladat per acord del President de la Junta de Compensació, dins del terme municipal de Barcelona, notificant aquesta circumstància a l'Ajuntament i al Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 6è.- Objecte i finalitats:

1.- L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització dels terrenys inclosos en l'àmbit definit a l'article 4rt i restants obligacions imposades pel planejament, i la distribució entre els associats dels beneficis i càrregues que es derivin de l'esmentat planejament.

2.- Són finalitats primordials de l'Entitat per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació.
- b) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització.
- c) L'execució de les obres d'urbanització.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



- d) La cessió dels terrenys d'ús públic a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.
- e) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- f) Instar la cessió de finques de resultat en pagament de quotes d'urbanització en favor de la Junta de Compensació, o sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en els terminis adients a la mateixa, com d'aquells que incompleixin llurs obligacions, en els supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació.
- g) Sol·licitar de l'Administració actuant l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156 del TRLUC, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- h) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici, en el seu cas, de la via de constrenyiment pel cobrament de les quotes d'urbanització.
- i) Sol·licitar de l'Administració actuant que, prèvia aprovació de la proposta de la Junta, gestioni les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits com les derivades de la modalitat de compensació.
- j) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- k) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i electricitat, excepte en la part en què, segons la seva reglamentació, han de contribuir els usuaris.
- l) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sia procedent.
- m) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, d'acord amb la legislació vigent.

Article 7è.- Tutela administrativa:

- 1.- L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.
- 2.- En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:
 - a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per llur incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Pàgina 4 de 34

b) Aprovació inicial i definitiva dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.

c) Designar un representant en la Junta de Compensació.

d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

e) Tramitar i aprovar el projecte de reparcel·lació i expedir certificació administrativa suficient, als efectes de la seva formalització i inscripció, de conformitat amb el que preveu l'article 128 TRLUC.

f) Exercici de la via de constrenyiment o cessió de finques de resultat en favor de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris incorporats a ella i que incompleixin les seves obligacions, segons allò establert a les Bases d'Actuació de la Junta.

g) Autorització en favor de la Junta de l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a la mateixa per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

h) Gestió de les quotes d'urbanització així com les bestretes que corresponguin als propietaris no adherits, un cop siguin aprovades a proposta de la Junta, com les derivades de la modalitat de cooperació.

i) Resolució dels recursos d'alçada interposats contra acords de la Junta quan aquests impliquin exercici de funcions públiques.

j) Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

3.- Fins al moment de la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, aquesta Administració donarà a la Junta de Compensació la condició d'interessada en tots els procediments que s'instin per a la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit del Pla de Millora Urbana del PAU 17 – Farinera Almirall amb quina finalitat li atorgarà la corresponent audiència.

Article 8è.- Durada:

L'Entitat tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Col·laboradores fins al compliment total de l'objecte social, tret del supòsit que es produeixi la dissolució conforme a l'article 45è d'aquests Estatuts.

Article 9è.- Estatuts i Bases d'Actuació:

Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta, i les Bases d'Actuació que s'acompanyen són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 5 de 34

Article 10è.- Projecte de Reparcel·lació:

- 1.- De conformitat amb el previst a l'article 134 del TRLUC, en desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les finques aportades i resultants, els terrenys a cedir a l'Ajuntament i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents.
- 2.- Tots els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del Polígon d'actuació que s'executa s'integren en la comunitat reparcel·latòria, àdhuc els que no s'hagin adherit a la Junta de Compensació, sense perjudici de la facultat de la Junta de sol·licitar l'expropiació de llurs finques.
- 3.- Una vegada aprovat el projecte, servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL SEGON ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11è.- Requisits per a la incorporació a l'Entitat dels propietaris:

- 1.- Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla de Millora Urbana del PAU 17 – Farinera Almirall, ja siguin promotors o adherits a la mateixa.
- 2.- Els propietaris que hagin pres vàlidament la iniciativa o bé que s'hi hagin adherit i, en el seu cas, l'empresa urbanitzadora, han de constituir la Junta de Compensació mitjançant l'atorgament d'un document públic. En el supòsit que el document públic solemnitzi un acord privat de constitució previ, el poden atorgar igualment totes les persones i empresa esmentades o bé, com a mínim, qui hagi estat nomenat President, amb l'acreditació de l'acord privat que, a més, el faculti expressament per a l'atorgament.

El document públic de constitució farà constar la relació de propietaris i, si s'escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de finques incloses en l'àmbit d'actuació urbanística, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada, les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, les descripcions i dades registrals de les finques, i, específicament, l'enumeració dels compromisos dels promotors que l'entitat assumeix.

- 3.- Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi amb igualtat de drets i deures a la junta de Compensació en els supòsits següents:

- a) En qualsevol moment durant la tramitació dels Estatuts i bases de la Junta de Compensació davant l'Ajuntament.
- b) En el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació.
- c) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de constitució de la Junta.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Pàgina 6 de 34

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat als terminis establerts en els apartats a, b i c, d'aquest article poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.

Aquesta incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.

5.- Perquè la incorporació sigui efectiva serà necessari que els propietaris adherits dipositin en el termini d'un mes, des de que siguin requerits per la Junta i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja efectuades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, d'acord amb la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

6.- Un cop transcorreguts els terminis d'adhesió esmentats en l'apartat 3, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits, ostentant la Junta la condició de beneficiària de l'expropiació, o per la reparcel·lació de les mateixes, sense prèvia expropiació instant-ne l'ocupació al seu favor, d'acord amb el que estableix l'article 156 del TRLUC i 136.4 del RLUC, per tal de permetre l'execució de les obres d'urbanització. En aquest segon supòsit, l'obligació de pagament de les obres d'urbanització imputable als propietaris no adherits es complimentarà gestionant les quotes d'urbanització que els corresponguin, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, com les derivades de la modalitat de cooperació; o bé mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta o, en el seu cas, de l'empresa urbanitzadora si en forma part. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es farà per escriure, sense perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries, en compliment d'allò previst a l'article 136.4 del RLUC.

7.- En l'expropiació de les finques aportades pels propietaris no adherits, l'Ajuntament podrà deixar sense efectes, amb audiència prèvia de la Junta de Compensació, l'expedient d'expropiació iniciat, quan el propietari no adherit hagi sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en els supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsit d'expropiació pel procediment ordinari.

8.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar en el termini de deu dies des de la data de la seva incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

9.- Tant els associats fundadors, com els adherits a la Junta, tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Pàgina 7 de 34

Article 12è.- Incorporació d'empresa urbanitzadora:

- 1.- Podrà incorporar-se a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora que aportí totalment o parcial els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física.
- 2.- Per a la validesa de la incorporació de l'empresa urbanitzadora caldrà, a més, que aquesta garanteixi la seva gestió en la forma i quantitat que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.
- 3.- Aquesta incorporació requerirà l'acord favorable de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'article 32 d'aquests Estatuts, en el que es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb el que disposen les bases d'actuació, i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta de Compensació. S'assenyalarà també que el pagament podrà fer-se en solars o en diners.
- 4.- Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a allò que preveuen les Bases d'Actuació.

Article 13è.- Constitució de la Junta de Compensació:

- 1.- La constitució es realitzarà mitjançant escriptura pública de conformitat amb el previst a l'article 130 TRLUC i normes concordants RLUC.
- 2.- Els presents Estatuts i les Bases d'Actuació que els acompanyen poden ser objecte de tramitació simultània amb el document públic de constitució de la Junta, segons allò que estableix l'article 125.2 del RLUC.

Article 14è.- Incorporació de l'Ajuntament:

Un representant de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, designat en l'acord d'aprovació definitiva d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, formarà part de la Junta en tot cas.

Article 15è.- Titularitats especials:

- 1.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta per aquells que ostentin la representació legal dels mateixos.
- 2.- Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil i si s'adjudiquen béns immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.
- 3.- Cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associats, responent solidàriament davant l'entitat de totes aquelles obligacions que dimanin de la seva Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Codi validació document:
15702200124503327000



condició. Si no fos assenyalat representant en el termini que a l'efecte determini la Junta, serà nomenat per aquesta, amb aprovació municipal.

El propietari que ho sigui en proindivís, podrà sol·licitar, que l'adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima

4.- Cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, havent-hi una altra que gaudeixi de qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 16è.- Transmissió de béns i drets:

1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de Compensació de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu, d'acord amb allò previst a l'article 132.2 del TRLUC.

2.- La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en el cas d'incompliment de les obligacions contretes, en els supòsits que s'enumeren a les Bases d'Actuació, segons preveu l'article 136 del RLUC. Com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits, el Projecte de Reparcel·lació pot preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació o, en el seu cas, a l'empresa urbanitzadora.

3.- L'expedient expropiatori en el supòsit de propietaris no adherits a la Junta de Compensació es podrà tramitar pel procediment d'expropiació ordinària o el de taxació conjunta. En el supòsit d'incompliment de les obligacions contretes es seguirà el procediment d'expropiació ordinària.

4.- Els membres de l'Entitat Urbanística podran alienar terrenys aportats o la seva quota de participació en la mateixa, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de notificar en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, als efectes de la seva necessària constància, així com aportar escriptura pública de la transmissió. Mentre no es doni compliment a aquest requisit, l'entitat podrà reconèixer com a soci, exclusivament, al primitiu propietari.

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada. A aquest objecte, en el títol de transmissió es farà esment de l'afecció dels terrenys, de la quota de participació i de la subrogació real, i serà d'aplicació allò que estableix l'article 27 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Pàgina 9 de 34

TÍTOL TERCER DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 17è.- Drets:

1.- Seran drets dels membres de la Junta:

- a) Assistir per si mateix, o mitjançant representant de conformitat amb el que estableix l'art. 22 d'aquests Estatuts, a les sessions de l'Assemblea General, emetre el seu vot en proporció al dret que ostenti i presentar proposicions o suggeriments.
- b) Participar com elector o candidat en la designació dels càrrecs de la Junta. El fet d'exercir un càrrec social serà incompatible amb la morositat.
- c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions que assenyala l'article precedent.
- d) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema, els poden correspondre i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
- d) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- e) Sufragar les obres d'urbanització mitjançant l'entrega de solars.
- f) Interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès contra els acords de la Junta que impliquin exercici de funcions públiques i emprendre, en el seu cas, les accions que procedixin quan es tracti d'acords de la Junta sotmesos al Dret privat.
- h) Participar en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'Actuació i amb solidaritat de beneficis i càrregues.
- i) Els altres drets que els puguin correspondre, segons els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2.- Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se al que assenyalen aquests Estatuts i als acords de l'Entitat. La quota de participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques aportades pel mateix.

Article 18è.- Obligacions:

1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigents i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els associats estan obligats a:

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 10 de 34



a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de 10 dies des de la seva incorporació a la mateixa, 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. Així mateix, haurà de dipositar, en el termini d'un mes, des de que sigui requerit per la Junta i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja efectuades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, d'acord amb la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

b) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.

c) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, pagar les quotes o bestretes que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els termes establerts a l'article 120 del TRLUC, així com les quotes complementàries que es girin, si s'escau.

Les quantitats que pels anteriors conceptes corresponguin a cada soci es fixaran en funció de la quota d'adjudicació que li hagués estat atribuïda en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament. Les quantitats abonades amb anterioritat a l'esmentada aprovació en proporció a la superfície de les finques aportades seran, en conseqüència, regularitzades en el compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació.

d) Comunicar a la Junta les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.

e) Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat. Així mateix, el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per la Junta, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar que les deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

f) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a efectes de notificacions, així com les modificacions posteriors del mateix per a constància de la Secretaria de la Junta.

Si, intentada una citació o notificació, és impossible practicar-la al domicili indicat al paràgraf anterior, per primera i segona vegada, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú, s'entendrà feta mitjançant la seva col·locació al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, amb una diligència que expressi la data i els motius que ho justifiquin, signada pel Secretari i amb el vistiplau del President. Si la notificació és rebutjada, es considerarà practicada.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

h) Designar en els supòsits de copropietat i mitjançant document notarial, la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i obligacions previstos en aquests Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. Si no designen cap representant en el termini d'un mes des de la seva incorporació, el nomenarà l'Administració actuant.

En cas d'usdefruit, el representant en serà el nu propietari. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la capacitat d'obrar, estaran representades en la Junta pels seus representants legals.

i) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Junta, sens perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.

j) Si s'escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.

k) Comunicar al President de la Junta, abans de la presentació a l'ajuntament, tota sol·licitud de llicència d'edificació, mentre les obres d'urbanització no siguin recepcionades per la Corporació local. L'Assemblea General podrà acordar, amb subjecció al principi d'igualtat, la constitució d'aval per part dels associats que edifiquin per garantir la reparació i incloent la substitució de la obra pública que pugui resultar danyada

l) Complir les altres obligacions que els corresponen d'acord amb els presents Estatuts, el planejament urbanístic i normativa aplicables.

2.- L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari legitima a la Junta a instar de l'Administració actuant perquè acordi exigir el pagament de les quotes pendents per la via de constrenyiment, l'expropiació de la finca adjudicada en la reparcel·lació, o bé la cessió de finques de resultat en pagament de les esmentades quotes.

3.- La quota de participació de cada associat en les obligacions i càrregues serà proporcional al valor de les finques que se li adjudiquin.

Es podran tenir en compte inicialment els acords assolits entre propietaris al respecte del pagament de determinades despeses d'urbanització. Nogensmenys, en cas d'incompliment en termini voluntari, s'aplicarà la normativa vigent exigint el compliment de les obligacions al subjecte obligat a tenor de la mateixa.

TÍTOL QUART ÒRGANS DE L'ENTITAT

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 12 de 34

Article 19è.- Òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació:

- 1.- La Junta de Compensació serà governada per l'Assemblea General d'associats, i administrada i dirigida per un President.
- 2.- També ostentaran facultats:
 - a) El President
 - b) El Secretari
- 3.- L'Ajuntament, en l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases designarà el representant municipal en la Junta.
- 4.- A excepció del vocal de designació municipal i del Secretari, que podran ser persones alienes a la Junta, el President haurà d'ostentar la qualitat de propietari.

Article 20è.- Assemblea General:

Com a màxima expressió de la voluntat col·lectiva i òrgan suprem de l'Entitat, estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació. Els seus acords seran immediatament executius i vincularan a tots els associats, inclosos els dissidents i els absents.

Article 21è.- Reunions:

- 1.- L'Assemblea, que té caràcter deliberant i decisor, celebrarà reunions ordinàries i extraordinàries.
- 2.- L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys una vegada l'any dins del primer semestre.

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

- 3.- L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, o així ho sol·licitin, per escrit, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 25 per 100 de les quotes de participació. En aquest supòsit, haurà de convocar-se l'Assemblea dins dels trenta dies següents a la data de la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies. Si no es fes així, la convocatòria serà efectuada per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, a instància dels sol·licitants.

Article 22è.- Assistència i representació:

- 1.- Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar a l'Assemblea, mitjançant una altra persona, encara que no formi part de l'Entitat.
- 2.- La representació, llevat de la de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit i podrà ser caràcter general o bé amb caràcter especial per a cada Assemblea Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



(el que haurà d'especificar-se expressament), requerint-se apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 23è.- Facultats:

Corresponen a l'Assemblea les més amplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació i, en particular, les següents:

- a) La designació i cessament del President i el Secretari.
- b) L'aprovació dels pressupostos anuals de despeses i inversions i el nomenament, si cal, de censors de comptes.
- c) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- d) Formular el Projecte de Reparcel·lació i d'urbanització en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen els presents Estatuts i trametre'ls a l'Ajuntament per a la seva aprovació inicial i definitiva.
- e) Modificació dels Estatuts i Bases, sens perjudici de la tramitació i aprovació per l'Ajuntament.
- f) Imposició de bestretes extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, àdhuc amb garantia hipotecària dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació.
- h) Resoldre sobre la incorporació d'empresa urbanitzadora, aprovant el conveni corresponent en el seu cas, i acordar la constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- i) Establir, d'acord amb els Pressupostos aprovats, les quantitats que han d'abonar els associats en concepte de despeses ordinàries o extraordinàries; així com la forma i terminis en què hagin de fer-se efectives; i procedir contra els associats morosos per tal de fer efectius els pagaments deguts.
- j) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sia la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- k) Realitzar operacions amb l'Hisenda pública en qualsevol de les seves Caixes, Bancs de caràcter oficial o privat, Caixes d'estalvi, societats, empreses, particulars, etc. Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos i, en general, realitzar quantes operacions bancàries siguin precisas per a l'activitat de la Junta de Compensació.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



l) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, laborals, mercantils i administratius, així com acordar la formulació de qualsevol classe de demanda, recursos ordinaris, especials i extraordinaris davant qualsevol Administració i Jurisdicció i, en general, assumir totes les facultats previstes en les Lleis processals, podent aplanar-se, desistir i transigir qualsevol procediment administratiu o judicial, atorgar poders a favor d'advocats i procuradors, facultant per a aquests actes al President o membre en qui aquest delegui aquestes facultats per a la formalització dels documents pertinents.

m) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyin a la Junta de Compensació.

n) Adjudicar i contractar les obres d'urbanització, prèvia redacció dels plecs de condicions tècniques i administratives

o) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.

Article 24è.- Durada del càrrecs:

Els càrrecs tindran una durada de 4 anys, tot i que hi pot haver una o diverses reeleccions per igual període. Fins que no es produeixi la nova elecció, el càrrec s'entendrà automàticament prorrogat fins a la següent sessió d'Assemblea General que es celebri.

Article 25è.- President:

El President serà designat per l'Assemblea General.

Article 26è.- Funcions:

El President tindrà les següents atribucions:

a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions de l'Assemblea General, i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.

b) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i del seu òrgan de govern, podent realitzar tota classe de negocis jurídics, prèvia delegació de l'Assemblea General, així com atorgar poders a terceres persones per l'exercici de l'esmentada representació.

c) L'execució i materialització dels acords de l'Assemblea General.

d) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis, disposicions generals i els presents estatuts i bases d'actuació.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 15 de 34

e) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.

f) En la forma que l'Assemblea General determini, obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tota classe de Bancs o Institucions de Crèdit i Estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i demés instruments de pagament; constituir línies d'aval i contragaranties per tal que la Junta pugui dipositar les garanties legalment exigibles; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació o de pagament de lletres de canvi; i, en general, desenvolupar totes les operacions usals en Banca exigides per l'activitat de la Junta de Compensació.

g) Tramitar la sol·licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries establertes o que s'estableixin en relació a les actuacions per compensació.

h) Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.

i) Preparació dels comptes anuals, pressupostos i balanços per la seva elevació a l'Assemblea General.

j) Contractació de personal tècnic i administratiu i comptable-fiscal.

l) Instar de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès la utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a l'Entitat pels seus associats, previ acord de l'Assemblea General.

m) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 27è.- Secretari:

El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President, i podrà no ser membre de l'Entitat.

En el supòsit que no fos membre de l'Entitat el secretari no tindrà vot en les reunions dels òrgans de l'entitat.

Article 28è.- Funcions:

Seran funcions del Secretari:

a) Sotmetre a la consideració del President la relació d'assumptes que han de figurar en l'Ordre del Dia de les sessions de l'òrgan de govern de la Junta de Compensació.

b) Assistir preceptivament a totes les reunions de l'Assemblea General.

c) Aixecar acta de les sessions, i transcriure-la en el llibre d'actes corresponent.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



c) Expedir certificacions del Llibre d'Actes, amb el vist i plau del President.

d) Dur un llibre registre on es relacionaran els associats integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.

e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General i, en el seu cas, als òrgans urbanístics competents.

TÍTOL CINQUÈ FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 29è.- Convocatòria de sessions:

1.- L'Assemblea General serà convocada pel Secretari, per ordre del President.

2.- La convocatòria expressarà els assumptes als quals s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst a l'article 30 dels presents Estatuts.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació de que al domicili social es troba a disposició dels associats la documentació dels assumptes assenyalats a l'ordre del dia fins al dia anterior a la reunió.

3.- La convocatòria es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis o adreces de correu electrònic designats pels associats, per qualsevol dels mitjans admesos en Dret i que permetin acreditar la seva recepció, amb set dies naturals d'antelació, almenys, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió de l'Assemblea. En conseqüència, s'entendran per mitjans de notificació vàlids les notificacions efectuades mitjançant correus electrònic i per qualsevol altre mitjà que permeti deixar constància de la data de la tramesa (burofax, fax, correu certificat, etc.).

4.- La convocatòria ha d'expressar el lloc físic o l'enllaç de connexió per la celebració per vídeo conferència o altres medis telemàtics, el dia i hora de la reunió i l'ordre del dia dels assumptes a tractar.

En cas que el President opti per la celebració telemàtica no presencial, aquells membres de la Junta de Compensació que no els resulti possible realitzar la connexió telemàtica, podran expressar per escrit el seu vot respecte els acords a adoptar, que s'haurà de remetre per correu electrònic al President o al Secretari, o per correu postal al domicili de la Junta. Per tal que el vot així expressat sigui computable a la sessió convocada, s'haurà d'haver rebut fefaentment abans de la celebració. En cas contrari, se'ls tindrà com absents a la reunió.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 17 de 34



Article 30è.- Quòrum de constitució:

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, associats de la Junta de Compensació que representin més del 50 per 100 de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sia el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

2.- Malgrat allò que disposa el paràgraf anterior, l'Assemblea General s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 31è.- Càlcul de vots:

1.- Fins a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació el càlcul de vots es farà per quotes fixades en proporció a la superfície de les finques aportades d'acord amb l'establert a l'article 126.1.a) TRLUC. 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 RLUC.

En cas de copropietat sobre una finca aportada, sempre que sigui possible cessar la situació d'indivís mitjançant l'adjudicació de finques resultants independents a cadascun dels copropietaris, es reconeixerà una quota a cadascun dels copropietaris en funció de la seva participació indivisa sobre la superfície de la finca aportada.

A partir de l'esmentada aprovació definitiva, el càlcul de vots es farà per les quotes d'adjudicació que resultin del Projecte de Reparcel·lació.

2.- Als efectes de quòrum, les quotes corresponents a les finques pertanyents a l'Entitat, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació o a títol de cessió en els casos descrits als articles 136.4 i 136.6 del RLUC, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en què haguessin contribuït a sufragar-ne el cost.

Article 32è.- Adopció d'acords:

Seràn vàlids els acords de l'Assemblea que es prenguin per majoria simple de quotes de participació.

No obstant, els acords de modificació dels Estatuts, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització, la participació d'empreses urbanitzadores, 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.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



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

Article 33è.- Assistència de personal especialitzat:

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

Article 34è.- Actes:

- 1.- L'acta de cada sessió de l'Assemblea General s'ha de tancar amb les signatures del President i el Secretari dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració i des d'aleshores serà executiva.
- 2.- En les actes es faran constar els acords presos per l'Assemblea en el seu cas, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer.
- 3.- Les actes s'han de notificar als membres de l'òrgan corresponent en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.
- 4.- Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President i Secretari o bé posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, s'ha de fer abans de la següent sessió i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.
- 5.- En el seu cas, es farà constar en l'acta de la sessió el propietari privat del dret de vot per causa d'impagament de quotes vençudes.
- 6.- Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.
- 7.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist i plau del President, expedirà certificacions del contingut dels llibres d'actes.

TÍTOL SISÈ RÈGIM ECONÒMIC

Article 35è.- Mitjans econòmics:

Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que concertin amb la garantia dels terrenys inclosos a l'àmbit d'actuació, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin, i la venda de patrimoni, en el seu cas.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 19 de 34

Article 36è.- Classes d'aportacions:

1.- Les aportacions dels associats seran de dues classes:

a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el pressupost anual aprovat per l'Assemblea.

b) Extraordinàries, que es fixin en acords específics de l'Assemblea General i no contemplades en el pressupost anual.

2.- L'import de les aportacions serà proporcional a la quota de participació de cada membre de la Junta.

3.- Les aportacions tant ordinàries com extraordinàries es fixaran per l'assemblea general i seran gestionades pel President.

4.- De conformitat amb el previst a l'article 123.4 del TRLUC, abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, els propietaris hauran d'abonar les despeses previstes per a la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, seguint el criteri de repartiment en proporció a la superfície de cada propietat, prèvia aprovació per l'Ajuntament de la proposta que en aquest sentit formuli la Junta.

Article 37è.- Recaptació:

1.- L'Entitat podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, i fins i tot per constituir garanties o fiances que assegurin l'assumpció dels compromisos per part de l'Entitat en l'execució directa de les obres.

2.- Les quantitats que s'haguessin fixat com aportacions seran ingressades pels associats, d'acord amb aquests Estatuts, als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que a tal efecte es contractin.

3.- El termini per realitzar aquests desemborsaments serà de dos mesos des que es practiqui el requeriment corresponent comptat a partir de la seva comunicació, mitjançant qualsevol mitjà que permeti acreditar la seva recepció.

Si transcorregués aquest termini màxim sense ser ingressades en la forma assenyalada, l'òrgan d'administració podrà acordar la reclamació contra el membre morós del pagament dels imports deguts amb aplicació, en el seu cas, dels interessos de demora de la Llei General Tributària que corresponguin i hagin estat legalment aprovats, atorgant un nou i darrer termini d'ingrés d'un mes addicional. En cas de nou impagament en termini s'actuarà de conformitat amb l'article següent.

4.- No s'admetran fraccionaments o ajornaments en el pagament de les aportacions aprovades, excepte que l'Assemblea així ho acordi.

5.- Per a l'exercici del dret de vot, els propietaris han d'estar al corrent de pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2025/URB_EUC

Pàgina 20 de 34

o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment, segons preveu l'article 193.7 del RLUC.

Article 38è.- Incompliment d'ingrés:

1.- La Junta podrà instar a l'Ajuntament perquè exerceixi alguna de les vies previstes a l'article 136.6 del RLUC per tal d'aconseguir la recaptació de les quantitats impagades amb els seus corresponents increments.

2.- La mesura precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Administració actuant, essent-ne beneficiària la Junta i a instàncies d'aquesta, si en anteriors ocasions ha calgut acudir a la via de constrenyiment pel cobrament d'alguna quota.

3.- Eventualment, l'inici per l'Ajuntament del procediment de constrenyiment comportarà el cessament de la meritació d'interessos.

Article 39è.- Alienació de terrenys:

1.- Amb l'objectiu de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys reservats amb aquesta finalitat en el Projecte de Reparcel·lació, previ acord de l'Assemblea General, a propòsit de l'oportunitat de fer-ho i del preu. Així mateix, podrà concertar crèdits amb garantia hipotecària de les finques propietat dels membres de la Junta, previ acord en aquest sentit de l'Assemblea General de la Junta.

2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació i, atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la totalitat aportada pels membres de la Junta.

3.- L'alienació esmentada en els paràgrafs anteriors comportarà, si s'escau, la redistribució de quotes de tots els associats.

Article 40è.- Comptabilitat:

1.- La comptabilitat serà portada en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de rendir. El llibres estaran a càrrec de l'empresa especialitzada contractada pel control fiscal, o, cas que algun dia s'anomeni, del Tresorer.

2.- L'exercici econòmic es tancarà el 31 de desembre de cada any, havent-se de redactar la corresponent memòria, balanç de situació i comptes de despeses i guanys, amb els detalls que estimi pertinents per a ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'Assemblea General.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 21 de 34



3.- Per disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura mancomunada del President i de l'altre membre de la Junta que hagi determinat l'Assemblea General.

4.- Per a un correcte control fiscal de l'entitat, es podrà contractar empreses especialitzades.

TÍTOL SETÈ RÈGIM JURÍDIC

Article 41è.- Executivitat:

Els acords de l'Assemblea General adoptats conforme a les seves atribucions, seran executius sempre que respectin tot allò establert als presents Estatuts, i altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 42è.- Recursos:

1.- Contra els acords de l'Assemblea General que comportin exercici de funcions públiques i tinguin naturalesa jurídico-administrativa, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès segons preveu l'article 193.8 del RLUC.

2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat present a la reunió que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugni, o qualsevol associat que no hagués assistit a la reunió, en el termini d'un mes a comptar des de la recepció de l'acta de la sessió.

3.- No està legitimat per a la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per sí mateix o mitjançant representant.

TÍTOL VUITÈ DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 43è.- Dissolució:

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.

b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 32 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. En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

c) Per mandat judicial o prescripció legal.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000





Article 44è.- Liquidació:

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

a).- El liquidador procedirà a la liquidació, amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi a l'assemblea general.

b).- El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

DISPOSICIÓ FINAL

1a) Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i pels membres de la Junta.

2a) Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la corresponent inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (excepte el trasllat de domicili social dins el mateix municipi).

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



BASES D'ACTUACIÓ DE LA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 17 – FARINERA ALMIRALL" DEL TERME MUNICIPAL DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS

Base 1a.- Àmbit territorial i finalitat:

1.- Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 17 – FARINERA ALMIRALL".

2.- La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta pel que fa a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

Base 2a.- Les Bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues:

1.- La funció de les Bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

2.- El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de terrenys.

Base 3a.- Força d'obligar:

1.- L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en què s'aprovin.

2.- L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 50 per 100 de les quotes de participació en la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que l'aprovació de les mateixes, i aprovada per l'Ajuntament.

3.- No obstant el que es disposa a l'apartat anterior, si es produeix acord unànim de totes les persones propietàries afectades per la modificació de les presents Bases, i sempre aquest acord consti en el document públic corresponent, en correspon a l'Ajuntament la seva aprovació definitiva, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents, en aquests supòsits, conforme l'article 119.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLUC de la Llei d'Urbanisme, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència a la resta de persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau d'acord amb la regla de l'apartat 2 del l'article 119 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLUC de la Llei

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 24 de 34

d'Urbanisme, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'Ajuntament.

4.- En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa urbanística aplicable, concretament, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC), al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLUC); al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant, LS).

Base 4a.- Valoració de les finques aportades:

1.- El dret dels propietaris, si no hi ha acord unànimе en contrari, serà proporcional a la superfície real de les finques aportades en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació en compliment d'allò fixat a l'article 133.1 del RLUC. A cada una de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants. En cas de copropietat sobre una finca aportada, sempre que sigui possible cessar la situació d'indivís mitjançant l'adjudicació de finques resultants independents a cadascun dels copropietaris, es reconeixerà un coeficient de drets a cadascun dels copropietaris i el projecte de reparcel·lació especificarà la forma d'adjudicació a cadascun d'ells.

2.- En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de límits, la superfície discutida es considerarà pertanyent per parts iguals als discrepants, fins que es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Polígon.

Base 5a.- Finques a expropiar i la seva valoració:

1.- Les finques dels propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta de Compensació ni garanteixin la seva participació en el termini assenyalat a l'efecte podran ser expropiades per l'Ajuntament o bé ser objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, segons disposa l'article 136.4 del RLUC.

2.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o el de taxació conjunta d'acord amb el previst a l'article 137 del RLUC.

3.- En cas d'incompliment per part dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació de les seves obligacions de pagament de les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà adjudicar-se les finques de resultat fins a cobrir la quantia de les esmentades despeses. Aquesta adjudicació es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització en les condicions establertes a l'article 136.4 del RLUC.

4.- Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta o adjudicades a la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



es valoraran aplicant el valor urbanístic que fixi el Projecte de reparcel·lació als efectes de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació.

5.- En cas d'incompliment per part dels propietaris que formen part de la Junta de Compensació de les seves obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, s'estarà a allò disposat a l'article 136.6.

6.- Amb independència de l'expropiació que procedeix per la falta d'incorporació a la Junta, també és procedent com a sanció respecte dels terrenys dels membres de la Junta en els supòsits d'incompliment d'obligacions que a continuació s'indiquen.

a) L'impagament de quotes de la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, a què al·ludeixen els Estatuts, si en anterior ocasió ha calgut acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna altra quota.

b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base 6a.- Tractament de les edificacions, instal·lacions i plantacions existents:

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques no es consideraran com a béns o drets aportats als efectes de l'operació reparcel·latòria, però les que hagin de d'enderrocar-se per les raons que consten en l'apartat següent seran indemnitzades amb càrrec a la Junta de Compensació.

En canvi, les que siguin compatibles amb el planejament i que no hagin de ser enderrocades de conformitat amb la normativa d'aplicació, es descriuran i formaran part de la descripció de la finca resultant corresponent d'acord amb les especificacions requerides per la normativa hipotecària.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui precisa l'eliminació d'alguna construcció o element per a realitzar les obres d'urbanització que determina el POUM i el Pla de Millora Urbana; quan estiguin situades en superfície que no pugui adjudicar-se íntegrament al seu propietari i/o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

No existeixen construccions incompatibles amb el planejament que s'hagin d'indemnitzar.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



3.- L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació extingirà automàticament les servituds de pas avui existents que siguin incompatibles amb el planejament vigent, ja siguin de persones, animals, vehicles, línies elèctriques, telèfon, aigua o gas.

Base 7a.- Criteris de valoració d'elements indemnitzables:

1.- Els criteris de valoració dels elements existents sobre el sòl, es a dir, les plantacions, obres, les edificacions i les instal·lacions incompatibles amb l'ordenació que s'executa, seran els previstos al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Base 8a.- Existència de càrregues reals:

1.- Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb el projecte de reparcel·lació seran adjudicatari en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

2.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega, extrem que haurà de determinar el projecte de reparcel·lació, s'estarà a allò previst a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i a l'article 11 i concordants del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol.

3.- En el cas particular de les hipoteques es tracta d'una càrrega en principi compatible amb la nova ordenació i per tant susceptible de subrogació real, si bé serà precisa l'autorització de l'entitat creditora per a la divisió del gravamen hipotecari.

4.- Les càrregues i drets reals incompatibles amb el planejament, així seran declarats en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents conforme disposa el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i el seu reglament, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació. Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de què resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic o en terrenys.

5.- 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 deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

6.- No seran indemnitzables els drets reals que tinguin la consideració d'il·legals. Tampoc donaran dret a indemnització per la Junta els drets reals ulteriors a l'aprovació inicial del planejament que s'executa.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 27 de 34

Base 9a.- Existència de drets personals:

L'aprovació del projecte de reparcel·lació suposarà l'extinció dels drets d'arrendament i altres drets personals que puguin existir sobre els terrenys que ocupa el polígon i que siguin incompatibles amb el planejament. La seva valoració es farà d'acord amb les normes que regeixen l'expropiació forçosa.

No aniran a càrrec de la comunitat reparcel·latòria les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, d'acord amb el previst a l'article 127.3 lletra b) del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme, aquestes despeses hauran de ésser assumides com a càrrega individualitzada per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti. Les taxacions a que es refereix aquesta base i les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al dit projecte en concepte de despeses d'urbanització, segons l'Art. 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i concordants, salvat els supòsits regulats en la base següent.

Si el propietari afectat no declara els drets personals o els declarats no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

Base 10a.- Criteris de valoració dels drets reals i personals:

La valoració de les càrregues, servituds i drets reals i personals existents sobre les finques aportades es valoraran aplicant els criteris de valoració del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl i el seu import es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació

Base 11a.- Càrregues imputables a les persones propietàries:

D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'article 127 del Reglament de la Llei d'urbanisme, seran aquestes les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

No serà de càrrec de la Comunitat Reparcel·latòria les despeses d'urbanització relacionades l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys. En aquest supòsit, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 28 de 34

Base 12a.- Criteris de selecció i valoració de les aportacions de l'empresa urbanitzadora:

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació, segons el previst als articles 12è dels Estatuts de la Junta i 171.4 del RLUC. La incorporació d'aquesta empresa ha 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. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, caldrà demanar un mínim de tres ofertes.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

3.- La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic del polígon es determinarà establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

4.- L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

La valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del Projecte d'urbanització o dels sectors o partides que es vagin a executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació les clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General. Per a l'adjudicació de terrenys en compensació a l'execució d'obra l'assemblea general de la Junta de Compensació aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a la seva aportació. Aquesta es calcularà en funció d'un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, tant si es determinen concretament com si se n'estableixen les característiques volumètriques, d'ús i l'etapa en que se li lliuraran, bé per remissió a preus de mercat bé per la decisió adoptada per tècnics imparcials o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

La participació de l'empresa urbanitzadora en la Junta de Compensació disminuirà proporcionalment la dels altres membres de la Junta, llevat dels disconformes amb aquesta participació, i que optin, en els terminis i formes que a tal fi s'assenyalin, per costejar directament la part que els hi correspongui d'aquelles obres o despeses.

Els representants de l'empresa urbanitzadora, en la seva condició de membres de la Junta de compensació, no podran optar a ser President de la Junta de Compensació.

5.- En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 29 de 34

Base 13a.- Procediment per a la contractació de les obres d'urbanització:

1.- Les obres d'urbanització seran adjudicades per la Junta de Compensació, que seleccionarà els contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic, segons disposa l'article 172.1 del RLUC. A aquests efectes, hi concorreran, llevat acord unànime dels membres de la Junta, un mínim de tres empreses urbanitzadores les ofertes de les quals seran valorades i votades per la Junta de Compensació. L'empresa seleccionada serà aquella que obtingui el vot favorable de la majoria assenyalada als Estatuts.

2.- El contracte d'execució de les obres s'adequarà a les condicions següents:

- a. El compromís de l'empresa constructora d'executar les obres de conformitat amb els projectes aprovats reglamentàriament.
- b. L'obligació de garantir en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.
- c. Els supòsits d'incompliment del contracte que puguin donar lloc a la seva resolució, com també les indemnitzacions que corresponguin per la inobservança de les característiques tècniques de les obres o els terminis d'execució.
- d. La retenció que, de cada pagament parcial, efectui la Junta en garantia de la correcta execució de les obres, a liquidar en l'acte de la recepció definitiva, i que és com a mínim del cinc per cent (5%) dels certificats d'obra corresponents.
- e. La forma i els terminis per abonar la Junta les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

3.- L'empresa que executi l'obra urbanitzadora restarà subjecta a allò que preveuen els articles 169 i 172 del RLUC.

4.- L'execució de les obres d'urbanització, de comú acord amb l'Ajuntament, podrà realitzar-se en fases successives en el temps, d'acord amb les previsions del corresponent Projecte d'Urbanització.

Base 14a.- Quotes de participació:

1.- Els drets i obligacions dels associats front a la Junta seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cadascun d'ells en la Junta de Compensació.

Aquestes quotes de participació es determinaran en funció de la superfície de les finques aportades per cada propietari a la gestió comú de l'Entitat, de conformitat amb el previst a la Base d'Actuació 4ª i a l'article 133.1 del RLUC.

Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, les quotes de participació s'ajustaran al valor de les finques resultants adjudicades a cada propietari.

2.- Als efectes de fixar les quotes de participació, no es tindrà en compte el valor de les edificacions, obres i instal·lacions existents.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**



Base 15a.- Despeses d'urbanització:

- 1.- Les despeses d'urbanització, exceptuant les previstes a la Base 11ª, seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació determinades segons estableix la Base 14ª.
- 2.- S'estimaran com a despeses d'urbanització les que estableixen els articles 120.1 del Text refós i 127 del RLUC, i en general, les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar les esmentades obres.
- 3.- L'import dels preus justs o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a llurs respectives participacions.
- 4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

Base 16a.- Termini i forma de pagament de quotes:

- 1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin, d'acord amb els Estatuts, seran satisfetes en el termini màxim de dos mesos des del requeriment fefaent que practiqui a l'efecte la Junta de Compensació.
- 2.- Transcorregut aquest termini, entraran en joc els efectes que estableixen els articles 37è i 38è dels Estatuts.

Base 17a.- Alienació i gravamen de terrenys per la Junta:

- 1.- Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys reservats amb aquesta finalitat en el projecte de Reparcel·lació, previ acord de l'Assemblea General, a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. Així mateix, podrà constituir gravàmens reals sobre els terrenys propietat dels membres de la Junta en garantia de crèdits o préstecs destinats a la urbanització, d'acord amb el previst a l'article 132.2 del Text refós.
- 2.- L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que corresponguin al titular primitiu dels terrenys en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.
- 3.- Si l'adquisició es verifica una vegada convertit el terreny en solar, sia a través d'alienació per la Junta o en el supòsit d'adjudicació a empresa urbanitzadora, es Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000



pactarà el procedent quant a l'atribució del pagament de quotes i despeses futures, i si es deixa a càrrec de l'adquirent, la seva quantia es determinarà per la proporció que guardi el valor de la finca respecte al total de les resultants.

4.- L'alienació esmentada en els paràgrafs anteriors comportarà, si s'escau, la redistribució de quotes de tots els associats.

Base 18a.- Responsabilitat de la Junta de Compensació:

1.- La Junta de Compensació serà directament responsable front a l'Ajuntament de la urbanització completa, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'Entitat local.

2.- Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.

Base 19a.- Afecció real dels terrenys:

1.- D'acord amb allò previst a l'article 134 del Text refós, i amb l'article 5 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, els terrenys queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el àmbit d'actuació.

2.- Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació, afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, una vegada pagades les despeses del Compte de Liquidació Definitiu i rebudes les obres per l'Ajuntament, d'acord amb allò establert a l'article 154 i 156 del RLUC.

Base 20a.- Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants:

1.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, es formularà el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se i presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació inicial i definitiva.

2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb el seu aprofitament urbanístic, conforme a les determinacions del planejament que s'executa.

3.- 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 37.1 del Text Refós, segons disposa l'article 140 del RLUC.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 32 de 34

4.- El Projecte de Reparcel·lació haurà d'adoptar valors diferencials pels diferents tipus d'usos previstos en el planejament que s'executa.

5.- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació segons el planejament que s'executa, en compliment d'allò fixat a l'article 139.1 del Reglament d'Urbanisme.

6.- Quan per causa del repartiment dels aprofitaments urbanístics no sigui possible l'adjudicació de finques independents a tots els propietaris, els solar resultants s'adjudicaran en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, en el supòsit que, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

7.- No obstant, de conformitat amb el previst a l'article 126.1.d) del Text Refós i 139.5 del RLUC, si la quantia d'aquests drets no assolís el 15 per 100 de la parcel·la mínima obligatòria, l'adjudicació es substituirà necessàriament per una indemnització en metàl·lic, la qual es satisfarà amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos als quals es refereix l'apartat anterior no assoleixin l'esmentat percentatge.

8.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se a través de les unitats de valor o d'aprofitament que constituïran el paràmetre sota el qual es calcularan els excessos i defectes d'adjudicació i la participació en les despeses d'urbanització, atesa la seva funció homogeneïtzadora.

Base 21a.- Projecte de Reparcel·lació i títol inscribible:

Serà títol idoni per a la inscripció del projecte d'equidistribució la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del Projecte.

L'esmentada certificació haurà de fer constar, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia assenyalats a l'article 128 LUC, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte, d'acord amb allò establert a l'article 152 de l'esmentat text reglamentari.

Base 22a.- Moment de l'edificació dels terrenys:

Serà factible l'edificació en les parcel·les resultants amb anterioritat a la finalització de la urbanització, en els termes que resultin de l'article 41 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i els articles 39 a 41 del Decret 64/2014.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
15702200124503327000**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 33 de 34

Base 23a.- Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis:

1.- L'entrega i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions de l'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra urbanitzadora prevista. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

2.- La cessió de terrenys a l'Administració actuant es produeix amb l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació segons disposa l'article 127 del Text Refós, el qual es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit amb les solemnitats i requisits de les actes dels acords administratius.

Base 24a.- Garanties:

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació farà constar l'afecció definitiva de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i de les restants despeses del Projecte i comportarà la cancel·lació automàtica dels avals i/o altres garanties prestades pels promotors i propietaris, previst a l'article 107.3 del Text refós, per assegurar l'obligació d'urbanitzar.

Base 25a.- Regles de distribució de beneficis i pèrdues:

La distribució de beneficis i pèrdues es farà d'acord amb les següents regles:

- a. L'òrgan rector de l'entitat formularà una liquidació provisional que sotmetrà a l'aprovació de l'Assemblea General i, un cop aprovada per aquesta, l'òrgan rector procedirà a practicar la liquidació amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi a l'Assemblea.
- b. La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o altre cas, correspongui a cada un dels membres de la Junta.
- c. La fixació del benefici o pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquestes bases.
- 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 la proporció que correspongui per la seva participació a la Junta. La proporcionalitat no s'alterarà per l'existència d'alieacions o expropiacions de la Junta. Tampoc quedarà alterada la proporció per haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec i interessos per demora.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200124503327000

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 34 de 34