

Divendres, 7 d'octubre de 2016

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Badalona

ANUNCI

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 18 de juliol de 2016, va aprovar entre altres el següent acord:

"PRIMER.- Aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació que han de regir la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística del Text Refós del Pla de Millora Urbana del Sector únic de la modificació puntual del PGM a l'àmbit del Gorg, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 29 de setembre de 2015 i pendent de resolució de la CTUAMB, fent advertiment que l'executivitat del present acord queda supeditada a la resolució de la CTUAMB respecte al Text Refós del Pla de Millora Urbana del sector únic del Port, aprovat per l'Ajuntament Ple en data 29 de setembre de 2015.

SEGON.- Sotmetre l'esmentat projecte a informació pública, al BOP i al taulell d'anuncis municipal durant el termini d'un mes d'acord amb l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, durant els quals es podran formular les al·legacions que s'estimin adients.

TERCER.- Notificar l'acord d'aprovació inicial als propietaris de totes les finques incloses dins de l'àmbit sotmès a reparcel·lació, per a què, en el termini d'un mes puguin presentar les al·legacions que estimin adients". (Exp. 7/CNR-2/16).

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PMU DEL SECTOR ÚNIC DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DEL GORG DE BADALONA.

Article 1. Denominació.

L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix sota la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL P.M.U. del Sector únic de la M.P.P.G.M. a l'àmbit del Gorg de Badalona (en endavant "la junta de compensació").

Article 2. Naturalesa i capacitat.

La junta de compensació té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquireix en el moment de la inscripció de la junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

La junta de compensació té plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actua com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests estatuts.

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

La junta es registrarà per la Llei d'urbanisme, els reglaments que la despleguen i per aquests estatuts.

Article 3. Domicili.

El domicili de la junta s'estableix al Passatge Mercader 7-9 de Barcelona (08008).

El domicili es pot traslladar a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, i s'ha de comunicar a l'ajuntament de Badalona, perquè en sol·liciti la inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

Article 4. Objecte.

L'objecte de la junta de compensació és la gestió i execució del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat al PMU del Sector únic de la MPPGM a l'àmbit del Gorg de Badalona, en els termes i condicions que es determinen en el planejament i en les Bases d'Actuació d'aquesta junta de compensació.

Article 5. Finalitats.

Les finalitats de la junta de compensació són les següents:

- a) Formular el projecte de reparcel·lació i distribuir els beneficis i les càrregues entre tots els propietaris.
- b) Formular el projecte d'urbanització.
- c) L'execució de les obres d'urbanització.
- d) Cedir a l'ajuntament els terrenys que determini el planejament que desenvolupa.
- e) Sol·licitar de l'administració actuant la inscripció de la junta al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- f) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa de les finques adjudicades als propietaris que incompleixin les seves obligacions i l'exacció en via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la junta.
- g) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts a la Llei.
- h) Gestionar i defensar els interessos comuns dels associats a la junta, davant de qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- i) Exercir el dret a exigir de les empreses que prestin serveis, excepte en la part que -segons la seva reglamentació- hagin de contribuir els usuaris, el rescabament de les despeses d'instal·lació de xarxes d'aigua, gas, energia elèctrica, telefonia i altres subministraments.
- j) Exercir tots els drets i accions que corresponguin, en base a la legislació vigent, davant qualsevol autoritat o organisme de les administracions central, autonòmica i local, així com davant qualsevol jutjat i tribunal.
- k) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- l) Exercir els drets i activitats que corresponguin d'acord amb la normativa urbanística vigent.
- m) Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística.

Article 6. Administració actuant.

La junta de compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre, sota la tutela de l'ajuntament de Badalona.

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

- a) El tràmit d'audiència als propietaris del Polígon d'actuació Urbanística dels estatuts i bases d'actuació.
- b) L'aprovació dels estatuts i les bases d'actuació i les posteriors modificacions.
- c) La designació d'un representant de l'administració actuant.
- d) L'aprovació de la constitució de la junta i la remissió de la documentació necessària al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per sol·licitar-ne la inscripció.
- e) L'expropiació dels terrenys dels propietaris per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la junta de compensació.
- f) L'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la junta.
- g) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords de la junta.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 7. Àmbit territorial d'actuació.

L'àmbit d'actuació de la junta és el Polígon d'Actuació Urbanística delimitat al PMU del Sector únic de la MPPGM a l'àmbit del Gorg de Badalona.

Article 8. Durada.

La junta de compensació resulta habilitada per a iniciar les seves funcions des de la seva inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i durarà fins que resulti acomplert totalment el seu objecte, fora que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats a l'article 39 d'aquests estatuts.

Article 9. Composició de la junta de compensació.

La junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística.

Article 10. Requisits per a la incorporació dels propietaris a la junta de compensació.

La junta es compon inicialment pels propietaris dels terrenys inclosos al polígon d'actuació urbanística, representants de més del 50% de la seva superfície, que promouen la seva constitució.

Els propietaris no promotors de la junta podran incorporar-s'hi durant el termini d'informació pública següent a la publicació de l'acord municipal aprovatori dels estatuts y bases en el Butlletí Oficial de la Província, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.

No s'admetran més incorporacions de propietaris a la junta, una vegada finalitzats els terminis ara indicats.

La incorporació se sol·licitarà per escrit, a través del Registre de l'ajuntament o per qualsevol altre medi fefaent, aportant la documentació i dades que s'indiquen a continuació:

a) L'adhesió explícita als estatuts i bases aprovats.

b) La superfície i emplaçament de la o les finques propietat del sol·licitant.

c) La documentació justificativa de dita propietat, així com la situació possessòria, de càrregues i drets reals i personals que la gravin en el moment de l'adhesió.

d) L'adreça de notificacions del procediment d'execució al qual s'adhereix i el mitjà (escrit, telefònic, telemàtic o cibernètic) pel qual accepta ser notificat dels actes de la junta.

e) El compromís de dipositar la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

Article 11. Transmissió de la titularitat.

La condició de membre de la junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.

El causant o transmetent ha de notificar de forma fefaent a la junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.

Article 12. Patrimoni de la junta.

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

Divendres, 7 d'octubre de 2016

La junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades i els criteris de valoració a aplicar són els establerts al RDL 2/2008 de 20 de juny, text refós de la Llei de sòl i el seu Reglament.

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

Article 13. Quotes de participació.

La quota de participació de les persones propietàries integrades a la junta és proporcional a la superfície de finques aportades en relació amb la superfície de la totalitat del polígon d'actuació.

Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les quotes de participació dels propietaris seran proporcionals al valor de les finques adjudicades.

Article 14. Terrenys amb drets reals limitatius del domini.

Si una finca té un dret real limitatiu del domini, la qualitat de membre de la junta recau sobre el nu propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 15. Drets dels membres de la junta.

1.- Els membres de la junta tenen els drets següents:

- a) Assistir a les sessions de l'assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels temes debatuts.
- b) Exercir el dret de vot en l'assemblea en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
- c) Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'assemblea, almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- d) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'entitat.
- e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat, en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials, en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
- f) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora.
- g) Posseir un exemplar dels estatuts de l'entitat, i de les bases d'actuació i ésser notificats dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, als efectes d'informació i d'interposició de recursos.
- h) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels estatuts de la junta.

2.- L'exercici dels referits drets quedarà suspès per a tots els membres de la Junta que no estiguin al corrent de pagament de les quotes de l'entitat.

Article 16. Obligacions dels membres de la junta.

1.- Els membres de la junta tenen les obligacions següents:

- a) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de l'entitat i a l'execució del projecte de reparcel·lació.
- b) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es posseeixen sobre les finques del polígon d'actuació, així com declarar les situacions jurídiques que les afectin.
- c) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali l'assemblea.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

d) Notificar a l'entitat les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses al polígon d'actuació.

e) Assabentar els adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació es farà constar pel Notari que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat de dit règim.

f) Comunicar a la junta els canvis de domicili a efectes de notificacions.

g) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici de la interposició de recurs contra els mateixos.

h) En el seu cas, exercir els càrrecs, per als quals se'ls hagi nomenat, amb lleialtat i responsabilitat.

i) Complir amb la resta d'obligacions establertes en la legislació i el planejament urbanístics.

j) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.

k) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests estatuts.

2.- En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes de l'entitat, la Junta podrà demanar a l'ajuntament de Badalona bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les mateixes, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

Article 17. Òrgans de govern i administració de la junta.

1.- Els òrgans de govern i administració de la junta són:

a) L'Assemblea General.

c) El President.

d) El Consell Rector.

e) El Secretari.

2.- Els càrrecs poden recaure en persones físiques o jurídiques. En aquest darrer cas, l'entitat jurídica que ostenti el càrrec haurà de designar la persona física corresponent, que en el cas del President, exercirà el càrrec amb caràcter estable i –mentre duri el seu mandat– només podrà ser substituït per una altra persona designada per l'entitat jurídica, per causes acreditades de manca de representació, incapacitat o força major.

Article 18. L'Assemblea General.

L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la junta de compensació.

Tots els membres de la junta, inclosos els no assistents a les reunions de l'assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició.

Article 19. Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

a) Designació i cessament del President i dels membres del Consell Rector.

b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.

c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.

d) Aprovació del projecte de reparcel·lació.

e) Contractar l'execució de les obres.

f) Contractació de crèdits per a finalitzar les obres d'urbanització.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

- g) Sol·licitar a l'Administració Actuant el cobrament dels deutes dels socis bé per la via de constrenyiment, bé mitjançant l'expropiació dels bens i drets del morós, bé mitjançant la cessió de les finques de resultat.
- h) Aprovació de la modificació dels estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'ajuntament.
- i) Formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la junta.
- j) Constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la junta de compensació.
- k) Acordar la dissolució de la junta.
- l) Qualsevol altra facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la junta.

Article 20. Reunions ordinàries i extraordinàries de l'Assemblea General.

L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell Rector o quan ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 25% de les quotes de participació.

En l'ordre del dia de la sessió ordinària anual hi han de constar els assumptes següents: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç del exercici anterior i consideració i aprovació, si escau, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

En les sessions extraordinàries es pot tractar qualsevol altra qüestió que formi part de les finalitats de la junta.

Article 21. Representació dels associats.

Els membres de la junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o mitjançant autorització amb signatura notarialment legitimada.

Article 22. Composició del consell rector.

El consell rector estarà compost pel president, que ho serà de l'entitat, el secretari, que ho serà també de l'entitat, i 2 vocals, designats per majoria de vots a l'assemblea general. Així mateix, formarà part del consell rector un representant de l'ajuntament.

A excepció del membre designat per l'ajuntament, i del secretari, els membres del consell hauran de tenir la condició de propietaris de terrenys de l'àmbit, i seran designats per l'Assemblea General per majoria de quotes de participació.

Article 23. Càrrecs del consell rector.

Els càrrecs del consell tindran una durada de 4 anys, i poden ésser reelegits indefinidament.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del consell rector seran cobertes provisionalment pel membre de la junta que nomeni el consell rector fins que l'assemblea nomeni el nou membre, que ocuparà el càrrec pel termini que falti per acabar el mandat del consell.

Article 24. Atribucions del consell rector.

El consell rector tindrà les facultats següents:

- a) Administrar la junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests estatuts.
- b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c) Executar els acords de l'assemblea general.
- d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

- e) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, a excepció dels actes dispositius sobre béns i drets de la junta.
- f) Tenir cura dels fons socials i la comptabilitat, i encarregar-se de la recaptació de les aportacions.
- g) Formular, abans de la sessió ordinària de l'assemblea general, la memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el pla d'actuació i els pressupostos de l'exercici següent.
- h) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'assemblea general o al president.
- i) Delegar en el president l'exercici de les atribucions del consell rector, sempre que existeixi acord unànim del propi Consell Rector.

Article 25. Acords del consell rector.

Els acords del consell rector s'adoptaran per majoria de vots. El vot del president és diriment en cas d'empat. Els acords del consell rector són directament executius, sens perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 26. Designació del President.

La presidència de l'entitat correspon al membre que designi l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives i podrà ser reelegit indefinidament.

Article 27. Facultats del President.

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar la junta davant entitats, organismes i autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir apoderaments per a l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'entitat en els contractes i operacions degudament aprovats, pendents de ratificació per l'assemblea.
- c) Interpretar els presents estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
- e) La representació judicial i extrajudicial de la junta i dels òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de la representació esmentada.
- f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g) Disposar dels fons de l'entitat i exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la junta.
- h) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.
- i) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec.

Article 28. El Secretari.

Actuarà com a Secretari de l'assemblea la persona física, membre de l'entitat o no, que designi l'assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel vocal de menor edat.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

Article 29. Atribucions del Secretari.

El Secretari, que exercirà funcions d'assessorament a la junta, aixecarà acta de les sessions, a les quals assistirà amb veu i sense vot si no és propietari; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats i serà el dipositari i custodi dels llibres socials.

Article 30. Convocatòria de l'Assemblea.

L'Assemblea serà convocada pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin el 25% de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió.

No es podrà decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'ordre del dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria és farà pel mitjà que hagi acceptat cadascun dels associats en el moment d'adherir-se a la junta, amb 8 dies naturals d'antelació, a l'adreça designada pels associats.

Article 31. Constitució de l'Assemblea.

L'assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, els membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin el 25% de les quotes de participació.

Article 32. Constitució per unanimitat dels propietaris.

No obstant el que disposen els articles precedents, l'Assemblea s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 33. Acords.

Els acords de l'Assemblea General s'adoptaran per majoria dels vots dels assistents computats segons la quota de participació de cada membre, determinada en la forma establerta a l'article 13 d'aquests estatuts.

No obstant això, per remoure i elegir el President, modificar els estatuts, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, si l'assemblea es celebra en segona convocatòria, es requerirà el vot favorable que representi el 50% de les quotes de participació.

Article 34. Actes de les sessions.

De cada sessió de l'Assemblea s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, quota que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el llibre d'actes.

Article 35. Mitjans econòmics.

Les aportacions dels membres de la junta estan constituïdes per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació i per les quotes ordinàries i extraordinàries.

Les quotes ordinàries són les destinades al pagament de les càrregues d'urbanització, determinades a les bases d'actuació i al projecte de reparcel·lació.

Les quotes extraordinàries són les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General, entre elles, per la seva forma, l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres, en recolzament dels que pogués contraure la junta en compliment de les seves obligacions.

Article 36. Pagament de les quotes.

El pagament de les quotes es realitzarà en el termini màxim d'un mes des del requeriment individualitzat fet per la junta.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

La falta de pagament en el termini establert produirà les conseqüències següents:

- a) La incapacitació del propietari per a exercir el dret de vot en les reunions de l'Assemblea.
- b) Un recàrrec de l'interès legal del diner fins el seu cobrament. Passat un període de tres mesos del període de cobrament en voluntària, podrà la junta instar a l'ajuntament la utilització de la via de constrenyiment.
- c) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fora notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà iniciar-se l'expropiació forçosa per part de l'ajuntament, d'acord amb allò que determinen les bases d'actuació, essent beneficiària la junta de compensació.

Article 37. Executivitat.

Els acords dels òrgans de la junta, col·legiats o no, seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 38. Recursos administratius.

Contra els acords dels òrgans de la junta s'hi poden interposar els recursos següents:

- a) Els acords del President i del Consell Rector es poden impugnar, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea General, que ha de resoldre en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea General es pot interposar recurs d'alçada davant l'ajuntament en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en la redacció donada per la Llei 4/1999.

No estan legitimats per a la impugnació els membres de la junta que haguessin votat a favor de l'acord, per si mateixos o mitjançant representant.

Article 39. Causes de la dissolució.

La junta de compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per compliment de les seves finalitats.
- b) Per manament judicial o prescripció legal.

L'ajuntament ha d'aprovar la dissolució i trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'entitats urbanístiques col·laborades.

Article 40. Liquidació i destinació del patrimoni comú.

Acordada la dissolució, el President es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea General per a la liquidació, d'acord amb les bases d'actuació.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PMU DEL SECTOR ÚNIC DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DEL GORG DE BADALONA.

BASE 1ª.- Objecte, finalitats i normativa aplicable.

1. Mitjançant aquestes bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la junta de compensació del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat al PMU del Sector únic de la MPPGM a l'àmbit del Gorg de Badalona a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, (en endavant "PAU").

2. La gestió urbanística del PAU es regularà pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (en endavant "TRLU"), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, (en endavant "RLU"), pel Decret 80/2009 de 19 de maig de règim jurídic dels

Divendres, 7 d'octubre de 2016

habitatges destinats al dret de reallotjament, (en endavant "Decret HAUS"), pel RDL 2/2008 de 20 de juny, text refós de la Llei de Sòl, per la normativa que la desplegui, la modifiqui o la substitueixi, i per aquestes Bases.

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, que es redactarà en desenvolupament d'aquestes bases i de conformitat amb l'article 126 del TRLU, servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues, així com, de títol per a l'adjudicació de les finques resultants i altres drets que poguessin derivar-se'n.

BASE 3ª.- Força d'obligar.

1. L'aprovació d'aquestes bases d'actuació per part de l'ajuntament de Badalona i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la junta de compensació implica que els membres de la junta accepten com a normes d'obligada observança totes les que s'hi contenen, en els termes que van ser aprovades.
2. L'obligatorietat de les bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en assemblea general, amb el quòrum previst als estatuts de la junta. Aquesta modificació haurà de ser aprovada per l'ajuntament.

BASE 4ª.- Criteris per determinar la participació i els drets de les persones propietàries.

1. Participen en el repartiment de beneficis i càrregues els propietaris de les finques incloses al PAU que, en el moment de l'aprovació definitiva del PMU, consten d'alta al cadastre de béns de naturalesa urbana i tenen condició de bé patrimonial.
2. Resten exclosos d'aquesta participació els propietaris de les finques incloses al PAU, actualment destinades a domini públic i que conservaran aquesta mateixa qualificació una vegada executat el planejament.
3. El dret dels propietaris que participen serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques aportades. Inicialment la determinació de la superfície de cada finca serà la que resulti del plànol topogràfic del PMU.
4. Pel cas que les superfícies que contempli el projecte de reparcel·lació, com a resultat de nous amidaments topogràfics, presentin desajustaments respecte a les contemplades en el PMU, prevaldrà la realitat física del terreny.
5. A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement dels seus drets i adjudicació de les finques resultants o fixació de la indemnització substitutòria d'edificabilitat si correspon.
6. En el supòsit de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part del mateix o ubicació dels límits, s'estarà provisionalment a la superfície contemplada al PMU o, si s'escau, al que disposin referent a això els òrgans de govern de la junta de compensació, sense perjudici de residenciar la qüestió en seu judicial; en aquest cas es qualificarà la finca resultant com a propietat litigiosa. En cap cas, les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del PMU.
7. Si l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, i l'edificació s'ha d'enderrocar en la seva totalitat, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dona lloc a una major adjudicació d'aprofitament.
8. El càlcul del valor de la indemnització d'aquest aprofitament diferencial s'efectuarà tenint en compte l'ús, l'estat de conservació i l'antiguitat de la construcció afectada i descomptant la part proporcional de costos d'urbanització del PAU.
9. No obstant això, la comunitat reparcel·latòria, per unanimitat, pot adoptar un criteri diferent.

BASE 5ª.- Tractament de les càrregues, drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

1. Els drets reals i les càrregues sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic a executar i, conseqüentment, cada una de les càrregues compatibles, es traslladaran a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada, sempre i quan la finca aportada tingui inscrita la nota marginal d'inici del procediment reparcel·latori; de no constar la dita nota marginal, el trasllat es subjectarà al que preveu l'article 148 del RLU, i al Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

2. El projecte de reparcel·lació especificarà cada una de les càrregues i drets reals i personals que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, i la indemnització o valor que li correspongui, de conformitat amb el que preveu la legislació expropiatòria o normativa complementària, i en qualsevol cas, subjecte al que disposa l'article 148 del RLU.

3. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació extingirà automàticament els drets personals, els drets reals i les càrregues que gravin les finques aportades, sempre i quan hagin estat declarats incompatibles amb l'execució del planejament.

4. Si el propietari afectat no declara el dret personal existent sobre la finca o si els declarats no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits en la seva totalitat pel propietari que hagi omès la declaració i s'aplicaran com a cost en el compte de liquidació o es deduiran del valor de la indemnització substitutòria d'edificabilitat, en el seu cas.

5. Si de la finca aportada resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, excepte que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'Administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

BASE 6ª.- Tractament dels propietaris que no s'incorporin a la junta de compensació.

La manca d'incorporació a la junta de compensació, pel cas que el propietari no adherit resulti adjudicatari de parcel·la resultant, donarà lloc a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de compensació, d'acord amb el que estableix l'article 136.4 del RLU.

BASE 7ª.- Criteris de valoració de les edificacions, obres i instal·lacions.

1. La valoració de les edificacions, obres i instal·lacions que hagin de ser enderrocades o que no puguin ser conservades, o que hagin de ser cedides a l'ajuntament per imperatiu del planejament vigent, es valoraran amb independència del sòl d'acord amb els criteris del RDL 2/2008 de 20 de juny, text refós de la Llei de Sòl i el seu Reglament.

2. Les edificacions, obres i instal·lacions i altres elements existents que no estiguin legalitzats o disposin de llicències concedides a precari, no tindran dret a indemnització.

3. S'entendrà que han de ser enderrocades o que no poden ser conservades les edificacions, obres i instal·lacions, quan sigui necessària la seva eliminació per a construir d'acord amb l'ordenació prevista al PMU, quan estiguin situades en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari anterior, o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb la ordenació, inclús com a us provisional.

4. L'import resultant de la valoració de les construccions incompatibles amb el planejament, que s'hagin d'enderrocar, serà comptabilitzat com a càrrega d'urbanització.

BASE 8ª.- Criteris de valoració de les finques resultants.

1. Les finques resultants, de conformitat amb l'article 126.1.b) del TRLU es valoraran de la manera que decideixin unànimement els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al sector, o bé, si no hi ha acord, es valoraran amb subjecció als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les finques resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'article 37 del TRLU i article 36 del RLU.

2. La valoració s'establirà per unitats de valor, sempre que s'estableixi la seva equivalència en diner, a fi de determinar les indemnitzacions que es puguin generar per diferències d'adjudicació, valorant aquestes en funció del preu mig de les parcel·les resultants, sense incloure les càrregues d'urbanització.

BASE 9ª.- Regles per a l'adjudicació de les finques resultants.

1. Per a l'adjudicació entre els propietaris dels solars resultants i per a la fixació de les indemnitzacions substitutòries d'edificabilitat, en el seu cas, es formularà i s'aprovarà per la junta de compensació –d'acord amb l'article 124 del TRLU– el corresponent projecte de reparcel·lació, que haurà de ser presentat a l'ajuntament per a la seva aprovació inicial i definitiva.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

2. L'adjudicació de les finques resultants als propietaris s'efectuarà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà, de conformitat amb l'article 126.1.c) del TRLU i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
3. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable.
4. No es podrà adjudicar sostre edificable als propietaris que no arribin al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable.
5. Sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major nombre de propietaris serà preferible a l'adjudicació en proindivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de comuners.
6. En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats.
7. En el cas que calgui procedir a la configuració de conjunts immobiliaris entre finques en sòl i en subsòl, cada un dels elements que constitueixin el conjunt immobiliari, amb absoluta independència, podran constituir un immoble del que en podran declarar l'obra nova i a la vegada podran ser dividits en règim de propietat horitzontal.
8. El projecte de reparcel·lació, mitjançant la tècnica de la mitgera tombada, podrà dividir el domini públic i el domini privat en una única projecció, per a resoldre aspectes de l'ordenació proposada pel PMU que així ho requereixin.

BASE 10ª.- Afectació real dels terrenys i càrregues d'urbanització.

1. D'acord amb el que disposa l'article 127.b) del TRLU i concordants del RLU, els terrenys seran afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la seva 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 se li unirà la certificació administrativa de la constitució de la junta i d'estar incloses les finques en el PAU.

2. Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les càrregues d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el projecte de reparcel·lació, afectació que es podrà cancel·lar de conformitat amb el que disposen els articles 155 i 156 del RLU.

3. Es consideraran càrregues d'urbanització:

- a) Les indemnitzacions per vols.
- b) Les indemnitzacions per extinció de drets incompatibles amb el planejament.
- c) El trasllat i nova instal·lació d'activitats afectades.
- d) El trasllat i nova instal·lació d'habitatges afectats.
- e) La indemnització, si s'escau, del diferencial d'aprofitament.
- f) Els costos que es derivin de la materialització del dret al reallotjament.
- g) Els enderrocs.
- h) Les despeses d'urbanització.
- i) Les despeses originades per la redacció, elaboració i tramitació de la MPPGM, del PMU, bases d'actuació i estatuts, constitució i assessorament de la junta de compensació, projecte de reparcel·lació incloent despeses per taxacions de béns i drets aliens al sòl, projectes d'edificació dels habitatges de reallotjament, avantprojectes preceptius segons PMU, amb totes les despeses necessàries per al seu desenvolupament, projectes d'enderroc i qualsevol altre que resulti inherent a la gestió del PAU.

Aquestes càrregues seran deduïdes a qui les hagi suportat, de l'import de les quotes que li siguin girades.

BASE 11ª.- Responsabilitat de la junta de compensació.

La junta de compensació és directament responsable davant l'ajuntament de l'execució completa del PAU.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

BASE 12a.- Forma i terminis per fer les aportacions a la junta.

1. Les quotes ordinàries i extraordinàries, així com els repartiments que procedeixin conforme als estatuts, s'han de satisfer en el termini màxim d'un mes des del requeriment de pagament. Transcorregut aquest termini, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent a l'interès legal del diner, i de mantenir-se la negativa es produiran els efectes que es preveuen als estatuts i en aquestes bases.

2. El pagament de les quotes es pot fer en metàl·lic o mitjançant cessió de terrenys d'acord amb el procediment legalment establert.

BASE 13ª.- Incompliment d'obligacions.

1. L'incompliment pels membres de la junta de les seves obligacions i càrregues legals podrà donar lloc a l'expropiació dels seus béns i drets, si requerits fefaentment, per un termini no inferior a tres mesos, persistissin en l'incompliment.

2. Sense perjudici d'allò que s'estableix al paràgraf anterior, quan l'incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quantitats que es deuen a la junta, aquesta podrà sol·licitar de l'ajuntament el cobrament del deute per via de constrenyiment; les quantitats percebudes aplicant el procediment de constrenyiment es lliuraran a la junta de compensació.

3. No es podrà instar el procediment de constrenyiment fins que no hagi transcorregut un mes des del requeriment de pagament efectuat per la junta de compensació, prèvia certificació de descobert, lliurada pel secretari amb la conformitat del president.

BASE 14ª.- Distribució de beneficis i pèrdues.

La distribució de beneficis i pèrdues s'efectuarà d'acord a les normes següents:

1. L'assemblea general formarà la liquidació corresponent.

2. La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o altre cas, correspongui a cada membre de la junta.

3. La determinació del benefici o de la pèrdua s'efectuarà segons els criteris de valoració establerts en aquestes bases.

4. La distribució dels beneficis o pèrdues es farà entre tots els membres de la junta adjudicatàries de finques resultants, segons el seu aprofitament.

BASE 15ª.- Moment en que es pot edificar sobre els solars resultants de la reparcel·lació.

Els solars adjudicats pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica no podran ser edificats fins l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

BASE 16ª.- Transmissió a l'ajuntament de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'ajuntament o altra administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

BASE 17ª.- Dret a reallotjament.

1. Els ocupants legals d'immobles que constitueixen la seva residència habitual tenen dret al seu reallotjament en habitatges dins l'àmbit del PAU.

2. El dret de reallotjament es reconeix a aquells veïns que, amb títol legítim d'ocupació, justifiquin la seva residència habitual en els habitatges afectats, abans de la data de l'aprovació inicial de la Modificació de PGM (27 de novembre de 2012).

3. Pel cas d'ésser persones propietàries, no tindran dret al reallotjament si resulten adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

4. En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants d'un habitatge, el reallotjament suposarà donar accés a un únic habitatge per cadascun dels habitatges que desapareixen.

Divendres, 7 d'octubre de 2016

5. S'estableixen com a condicions necessàries per tal d'exercitar l'opció de real·lotjament, les següents:

- a) Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, que haurà de ser anterior a la data esmentada.
- b) Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre aquella data i el moment d'iniciar l'expedient de reparcel·lació.

6. La junta de compensació haurà de resoldre en el projecte de reparcel·lació el real·lotjament del ocupants que reuneixin les condicions ara indicades, promovent, la construcció dels habitatges necessaris, amb subjecció a la regulació continguda al Decret HAUS.

BASE 18ª.- Adjudicació de l'habitatge de real·lotjament en el propi projecte de reparcel·lació.

1. El projecte de reparcel·lació, mitjançant acord amb el propietari titular del dret a real·lotjament, en el marc de les determinacions contingudes al Decret HAUS, podrà adjudicar, per subrogació real de la finca aportada per aquell propietari, la propietat d'una quota de participació -que es correspongui amb l'habitatge a construir- en el solar destinat als habitatges de real·lotjament. Amb aquesta finalitat, la Junta esdevindrà apoderada dels propietaris que optin per aquesta modalitat, per a poder dur a terme totes les funcions pròpies del promotor-constructor, des del moment de l'encàrrec i redacció del projecte de construcció fins a la inscripció al Registre de la propietat de la divisió horitzontal, amb facultats fins i tot, per a representar al propietari en el trasllat de les càrregues no incompatibles amb el planejament que gravessin la finca aportada a l'entitat resultant de la divisió horitzontal.

2. La diferència de valor que pugui existir, en el seu cas, entre l'habitatge adjudicat i la finca aportada, es considerarà càrrega d'urbanització, per representar un cost derivat de la materialització del dret al real·lotjament.

Base 19ª.- Conservació de la urbanització.

La conservació de les obres d'urbanització i manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics es durà a terme per la junta de compensació per a aquelles obres que realitzi aquesta entitat, mentre duri la seva execució i fins que quedin recepcionades les mateixes per l'ajuntament de Badalona.

Badalona, 2 de setembre de 2016

El secretari, Isidre Martí i Sardà