

Dijous, 3 d'agost de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Sant Cugat del Vallès

EDICTE

Referència: Expedient núm.: UA97/17/01.

Estatuts i Bases d'Actuació per a l'execució pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, de l'àmbit de la sèrie M-6 de la modificació puntual del PGM que requereix la revisió del pla especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sant Cugat del Vallès.

Data aprovació definitiva: 27 de juny de 2017.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en sessió ordinària de 27 de juny de 2017, va aprovar inicial i definitivament, en no haver-se presentat al·legacions dins el termini d'informació pública, el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació per a l'execució pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, de l'àmbit de la sèrie M-6 de la modificació puntual del PGM que requereix la revisió del pla especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sant Cugat del Vallès i que es transcriuen literalment a continuació:

"ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ del Polígon discontinu M-6 format per la finca del Passeig de la Mare de la Font núms. 63-67, finca del carrer Sant Antoni 72 i finca del carrer Àngel Guimerà 13 del municipi de Sant Cugat del Vallès.

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1.- Denominació.

L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de Compensació del Polígon discontinu M-6 format per la finca del Passeig de la Mare de la Font núms. 63-67 (que es correspon amb la finca R5 del Sector Volpalleres), finca del carrer Sant Antoni 72 i finca del carrer Àngel Guimerà 13 del municipi de Sant Cugat del Vallès". (en endavant "la Junta de Compensació").

Article 2.- Naturalesa i personalitat jurídica.

1. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat. Els actes i contractes celebrats abans de la seva inscripció al Registre s'ajustaran al règim legalment establert en matèria de societats en formació.

2. La capacitat d'obrar de la Junta de Compensació s'exercirà amb estricta submissió a les prescripcions de la legalitat urbanística vigent i a aquests Estatuts. En conseqüència, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos i exercir les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents a les persones propietàries que en són membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts. La capacitat s'exercirà amb subjecció al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, "TRLU"), el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, "RLU"), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la legalitat urbanística.

Article 3.- Objecte i finalitats.

1. La Junta de Compensació té per objectiu la gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica del Polígon discontinu M-6 format per la finca R5 del sector Volpalleres, finca del carrer Sant Antoni 72 i finca del carrer Guimerà 13 del municipi de Sant Cugat del Vallès, que comprèn:

a) La formulació i impuls del Projecte de Reparcel·lació fins a la seva inscripció al Registre de la Propietat.

Dijous, 3 d'agost de 2017

- b) En el seu cas, sol·licitar a l'Administració l'ocupació, en favor de la Junta, dels terrenys dels propietaris que no s'hi hagin incorporat i que estiguin afectats pel planejament a qualsevol tipus de sistema urbanístic local o general, de conformitat amb el previst a l'article 130.4 del TRLU, per tal de possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- c) En el seu cas, sol·licitar a l'Administració l'expropiació, en favor de la Junta, dels terrenys dels propietaris que incompleixin les seves obligacions i càrregues imposades per l'ordenament aplicable o pel planejament urbanístic, independentment de la seva adhesió a la Junta, de conformitat amb el que s'estableix a les Bases i Estatuts que regulen la Junta i amb les determinacions legals i reglamentàries que siguin d'aplicació.
- d) Instar a l'Ajuntament per tal que iniciï els tràmits per al cobrament per la via de constrenyiment de les quotes d'urbanització no satisfetes en període voluntari.
- e) Gestionar i defensar els interessos comuns davant de qualsevol particular, organisme, autoritat o òrgan jurisdiccional.
- f) Sol·licitar i gestionar l'obtenció dels beneficis fiscals i subvencions de qualsevol tipus que prevegi la legislació aplicable.
- g) I, en general, l'exercici dels drets i accions que estableix l'ordenament jurídic urbanístic.

2. La Junta de Compensació durà a terme totes les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i les càrregues fixats pel planejament, configurar les noves parcel·les i adjudicar-les.

Article 4.- Administració actuant.

- 1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.
- 2. En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:
 - a) Donar audiència a les persones propietàries no compreses entre les que han pres la iniciativa de constituir la Junta de Compensació en la tramitació dels presents Estatuts i Bases d'actuació, per tal que, si s'escau, al·leguin el que convinguin durant el tràmit d'informació pública, així com per tal que, una vegada aprovats, se'ls notifiqui i convidi a que s'adhereixin a la Junta.
 - b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.
 - c) Designar un representant a la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.
 - e) Iniciar i tramitar, si s'escau, l'ocupació directa dels terrenys que estiguin afectats pel planejament a qualsevol tipus de sistema urbanístic local o general, que siguin titularitat dels propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta de compensació.
 - f) Iniciar i tramitar, si s'escau l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, dels terrenys de les persones propietàries no incorporades o que incompleixin les seves obligacions.
 - g) Tramitar el cobrament de les quantitats degudes pels propietaris de l'àmbit per la via de constrenyiment, independentment de la seva adhesió a la Junta.
 - h) Resoldre en alçada els recursos contra els acords de la Junta.
 - i) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística aplicable.

Article 5.- Durada.

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al compliment total del seus objectius i finalitats, fins la seva dissolució de conformitat amb el que estableix l'article 39 d'aquests Estatuts, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.

Dijous, 3 d'agost de 2017

Article 6.- Domicili.

El domicili de la Junta es fixa al Passatge Mercader, 7-9, planta 2 de la ciutat de Barcelona (DP-08008). Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General.

CAPÍTOL II.- ASSOCIATS.

Article 7.- Persones associades. Adhesió.

1. La Junta de Compensació estarà integrada per:

a) Les persones físiques, jurídiques o entitats propietàries de les finques incloses a l'àmbit d'actuació i que representin més del 50% de la propietat de la superfície total del polígon a qui correspon la iniciativa en la constitució de la Junta de Compensació, de conformitat amb el que preveu l'article 130.3 del TRLU.

b) La resta de persones propietàries de finques incloses al polígon d'actuació que demanin adherir-se a la Junta en qualsevol dels supòsits previstos a l'article 171 del RLU, mitjançant document públic o compareixença en què s'hi faci constar expressament l'acceptació d'aquests Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta, dels acords adoptats vàlidament fins el moment de la incorporació.

c) L'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.

2. En qualsevol cas, les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació hauran d'aportar, en un període de deu (10) dies des de la seva incorporació, els títols i els documents acreditatius de la seva titularitat. També hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques amb expressió, si s'escau, de la naturalesa, nom i direcció dels titulars dels drets i qualsevol altre circumstància o dret que considerin que s'hagi de tenir present en el procés de reparcel·lació.

3. Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran, una vegada incorporats a la Junta de Compensació, els mateixos drets i obligacions.

4. La relació i identificació dels propietaris i la resta de membres de la Junta de Compensació constarà a l'escriptura de constitució, d'acord amb el que preveu l'article 190.3.a) del RLU. Les modificacions de la composició dels membres de dita Junta s'hauran de fer constar al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

5. La incorporació a la Junta de Compensació no implica que els membres propietaris li transmetin la propietat dels terrenys.

Article 8.- Quotes Socials.

1. Els propietaris hauran d'aportar els títols i els documents acreditatius de la seva titularitat a què fa referència l'article 7.2 d'aquests Estatuts, així com per aquells mitjans admesos en Dret.

2. En el cas d'existir discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, prevaldrà aquesta sobre aquells.

3. En cas de discrepància sobre la titularitat d'un terreny del polígon, el Projecte de Reparcel·lació es limitarà a qualificar-la de dubtosa o litigiosa i s'aplicarà allò establert per l'art. 146.e) del RLU i 12.5 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. Si la discrepància es planteja en relació als límits de les finques es podrà considerar que la superfície objecte de discussió pertany als litigants per parts iguals. Un cop resolt els litigis, ja sigui per conveni, per decisió judicial o qualsevol altre acord, es faran els ajustos que corresponguin per tal d'adequar les actuacions als resultats de les controvèrsies.

4. Una vegada aprovada la reparcel·lació, la quota de participació dels membres de la Junta es determinarà en proporció al valor de les finques adjudicades. El recompte de les majories necessàries s'adaptarà a aquest criteri.

5. No podran participar amb dret a vot els qui no estiguin al corrent de les seves obligacions amb la Junta.

Dijous, 3 d'agost de 2017

Article 9.- Representació.

1. Els cotitulars d'una finca o dret hauran de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membres de la Junta de Compensació, responent solidàriament davant de dita entitat de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomenarà l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.
2. Quan la finca pertanyi a un menor o persona que tingui limitada la seva capacitat d'obrar, estarà representat en la Junta per les persones que ostentin la seva representació legal.
3. Quan la titularitat dels terrenys o drets correspongui a persones jurídiques, aquestes designaran una persona física que les representi davant la Junta de compensació. També hauran de ser representades per una única persona física les empreses urbanitzadores que, si s'escau, formin part de la Junta.

Article 10.- Transmissió de la condició de membre.

1. S'entendrà incorporat a la Junta de Compensació el successor mortis causa d'un propietari membre per la simple acceptació de l'herència o disposició testamentaria translativa del domini, i se subroga en els drets i deures del seu causant.
2. Quan la transmissió de la propietat tingui lloc per actes inter vivos, l'adquirent se subrogarà en els drets i obligacions del transmetent i tots dos respondran solidàriament davant la Junta per les obligacions que hagi assumit fins a aquell moment el transmetent. A l'escriptura pública d'alienació, el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que 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 la persona adquirent. El Secretari expedirà la certificació sobre l'estat de deutes a petició del membre interessat, amb el vistiplau del President.
3. En qualsevol cas, l'adquirent tindrà l'obligació de comunicar a la Junta de Compensació el títol de la seva adquisició i les seves circumstàncies personals dins del termini de vuit (8) dies hàbils, comptadors a partir del dia següent al dia en què s'hagi produït la transmissió, deure de que el transmetent haurà fet constar expressament en el títol translatiu.

Article 11.- Drets dels membres de la Junta de Compensació.

1. Els membres de la Junta de Compensació tenen els drets següents:
 - a) Assistir a les sessions de l'Assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.
 - b) Exercir el dret de vot a l'Assemblea.
 - c) Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per al debat de l'ordre del dia de l'assemblea, almenys quaranta-vuit(48) hores abans de la sessió.
 - d) Presentar propostes de punts de l'ordre del dia de l'Assemblea General, i dels òrgans de govern si s'escau, sempre i quan ho sol·licitin per escrit els membres de la Junta que representin, com a mínim, el 45% de les quotes de participació.
 - e) Ser elector si elegibles per formar part dels òrgans de govern i administració de l'entitat.
 - f) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta en relació amb el seu objecte social, sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, així com a obtenir certificacions acreditatives dels assentaments dels llibres socials en el termini màxim de quinze (15) dies, a comptar des de la recepció de la sol·licitud al domicili de dita Junta.
 - g) Ser escoltats abans que se sol·liciti a l'Ajuntament l'inici de la via de constrenyiment o de l'expropiació de finques per l'incompliment dels seus deures o per impagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de l'entitat urbanística col·laboradora de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser suficientment motivat.

Dijous, 3 d'agost de 2017

- h) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta.
- i) Rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, als efectes d'informació i d'interposició de recursos.
- j) Exercir les facultats dominicals sobre les quotes que l'Assemblea General assigni a cada propietari en funció de les seves aportacions.
- k) Subrogar a l'adquirent, pel cas de transmissió, en els seus drets i obligacions respecte de la Junta.
- l) Els de drets que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. Els cotitulars d'una quota de participació hauran de designar un representant amb facultats suficients per a l'exercici de drets i obligacions com a associat, en els termes fixats a l'article 10.1 d'aquests Estatuts, responnent solidàriament de les obligacions derivades de la seva condició.

Article 12.- Deures dels membres de la Junta de Compensació.

1. Els membres de la Junta de Compensació queden sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les determinacions legals i del planejament urbanístic vigent, així com als acords adoptats pels òrgans de govern i d'administració de dita entitat.

2. Els associats restaran especialment obligats a:

- a) Comunicar a la Junta un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions, així com qualsevol canvi en aquests.
- b) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de l'entitat.
- c) Quan sigui oportú, facilitar documentació i exhibir els títols de propietat relatius a les finques de l'àmbit d'actuació de què disposin, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i els afectin.
- d) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
- e) Notificar a la Junta les transmissions de propietat que afectin les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació, i assabentar l'adquirent del règim de drets i obligacions de l'entitat.
- f) Si s'escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- g) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, el dipòsit de materials, instal·lacions complementàries o per a qualsevol finalitat necessària per al compliment de les finalitats de la Junta.
- h) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.
- i) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si escau.

3. Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació hauran de sufragar les càrregues i els gravàmens que afectin als terrenys de la seva titularitat, i les indemnitzacions que resultin del desnonament d'ocupants i arrendataris de les seves finques.

4. L'incompliment de les obligacions per part dels membres de la Junta de Compensació determinarà la seva responsabilitat.

5. La incorporació a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió dels immobles afectes als resultats de la gestió comuna, tanmateix, els terrenys romandran directament afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació de l'afecció en el Registre de la propietat.

Dijous, 3 d'agost de 2017

Article 13.- Transmissions.

Els membres de la Junta de Compensació podran alienar els seus terrenys o la seva participació en aquesta, amb les següents condicions, obligacions i efectes:

a) El transmissent haurà de notificar fefaentment a dita Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de transmissió.

b) El transmissent haurà de donar compte a l'adquirent del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, en el títol de transmissió es farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.

c) Independentment del títol de transmissió, l'adquirent quedarà subrogat en els drets i deures i, en les obligacions pendents de satisfer o complir per raó de la participació alienada, fent constar aquesta circumstància en el títol de transmissió.

CAPÍTOL III.- ÒRGANS DE GOVERN I D'ADMINISTRACIÓ.

Article 14. Òrgans.

1. Els òrgans de govern i d'administració de la Junta de Compensació són els següents:

- Assemblea General.

- Consell Rector.

- Presidència.

- Secretaria. L'Assemblea General, en el supòsit que ho cregui convenient, pot acordar simplificar els òrgans de la Junta amb la finalitat de facilitar-ne la gestió.

2. Els càrrecs s'exerciran gratuïtament, amb excepció dels de Secretaria, Gerència o Tresoreria, i sempre i quan l'Assemblea General o el Consell Rector no acordin el contrari.

Article 15.- L'Assemblea General.

1. L'Assemblea General és l'òrgan de decisió suprem de la Junta de Compensació i estarà constituïda per tots els seus membres i un representant de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès designat expressament per aquest.

2. Tots els membres de la Junta de Compensació, àdhuc els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions que els corresponguin i del seu dret de fer constar a l'acta de la sessió el sentit del seu vot.

3. Els acords de l'Assemblea General son directament executius, sense perjudici dels recursos que s'hi puguin interposar en contra.

4. En funció del règim de la seva convocatòria, l'Assemblea General podrà ser Ordinària o Extraordinària:

a) L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària amb caràcter anual per aprovar la memòria, els comptes i balanç de l'exercici anterior i considerar i aprovar el pla d'actuació, així com el pressupost de l'exercici següent i les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

b) L'Assemblea General es reunirà en sessió extraordinària quan ho estimin necessari el President o el Consell Rector, o ho sol·licitin per escrit els membres de la Junta que representin, com a mínim, el 45% de les quotes de participació, fent constar en aquest últim cas els temes a tractar. En aquest últim supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins dels deu (10) dies següents a la sol·licitud.

5. L'assistència a l'Assemblea General es podrà delegar en un altre membre de la Junta de Compensació o en un professional, sempre que la delegació s'efectuï mitjançant un apoderament escrit o notarial, i sempre i quan la propietat confirmi l'apoderament mitjançant l'enviament d'un correu electrònic a la Secretaria de la Junta.

Dijous, 3 d'agost de 2017

16.- Representació.

Aquells sòls que siguin propietat de persones jurídiques, seran representades per la persona física que aquesta designi, poden substituir-se la persona física designada tantes vegades com així ho acordi la persona jurídica propietària.

Article 17.- Convocatòria de l'Assemblea General.

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

2. La convocatòria ha de ser posada en coneixement de tots els membres de la Junta de Compensació amb una antelació mínima de vuit (8) dies naturals a la data de la seva celebració, amb expressió dels punts de l'ordre del dia a tractar, lloc, data i hora de la reunió.

Sens perjudici de la convocatòria formal de la Junta de Compensació, si és reuneixen el cent per cent (100%) dels seus membres, s'entendrà per correctament constituïda si els mateixos així ho acorden, poden tractar aquelles qüestions que considerin necessàries i, aprovades, obliguen per igual com les acordades en una Junta formalment convocada.

3. Les convocatòries es trametan per correu electrònic a l'adreça electrònica indicada pels membres, o al domicili que indiquin en el supòsit que no facilitin cap adreça electrònica i, no podrà ser objecte de deliberació o acord cap assumpte que no estigui inclòs a l'ordre del dia, llevat que estiguin presents tots els membres i se'n declari la urgència de l'assumpte. El Secretari verificarà prèviament per correu electrònic la disponibilitat d'assistència a la data assenyalada. No es podrà convocar l'Assemblea General durant el mes d'agost i entre els dies 22 de desembre i 7 de gener, amb excepció d'acord unànime en contra.

4. Es tindran per convocats els membres que no rebin la convocatòria per absència o negativa, malgrat haver-ho intentat al domicili designat i consti enviat correctament el correu electrònic a l'adreça facilitada. En el mateix sentit, es tindran per correctament convocats aquells membres que, havent facilitat el correu electrònic i havent estat notificats per aquest mitjà, no assisteixin a la convocatòria.

5. La documentació relativa a l'ordre del dia de cadascuna de les reunions de l'Assemblea haurà d'estar a la disposició dels membres a la seu social almenys quaranta-vuit (48) hores abans de la sessió, a l'efecte del seu examen previ a la reunió.

Article 18.- Facultats de l'Assemblea General.

1. Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

a) Nomenar i cessar el President, Secretari i, si s'escau, el Consell Rector i el Tresorer, i examinar la seva gestió.

b) Examinar i aprovar, si s'escau, la memòria, els comptes i balanç de l'exercici anterior i el pressupost per a l'any següent.

c) Aprovar les aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis d'ingrés en favor de la Junta de Compensació. S'entenen per aportacions extraordinàries aquelles per a despeses no previstes als pressupostos anuals.

d) Proposar i aprovar la modificació dels presents Estatuts i Bases d'Actuació. La modificació dels presents Estatuts requereix la posterior aprovació per l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

e) Aprovar els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització, i presentar-los davant l'Ajuntament per a la seva tramitació i aprovació.

f) Aprovar propostes de modificació del planejament, dels Projectes de Reparcel·lació i Urbanització, impulsant la seva tramitació per a la corresponent aprovació per les administracions competents.

g) Aprovar l'alienació, constitució de drets reals o qualsevol acte de disposició o gravamen de béns i drets, inclosa la garantia hipotecària dels terrenes afectats, amb les condicions que s'estableixin.

Dijous, 3 d'agost de 2017

h) Acordar la formalització de crèdits per al compliment de les finalitats de la Junta de Compensació i acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per dita entitat.

i) Designar i cessar el President i el Secretari i, si fos el cas, els membres del Consell Rector i el Tresorer.

j) Proposar la dissolució de la Junta de Compensació, en els termes que s'estableix a l'article 39 dels presents Estatuts.

k) Acordar la incorporació d'empreses urbanitzadores i la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o d'altres que siguin complementàries.

l) Definir les bases i els criteris d'adjudicació de les obres d'urbanització, de conformitat amb el regulat en l'article 175 del RLU i amb les pautes que estableixin les Bases, per qualsevol dels procediments admesos.

m) Qualsevol altre assumpte que afecti el desenvolupament de la Junta i sigui necessari per assolir les seves finalitats, o bé que es derivi d'aquests Estatuts i de les Bases d'actuació.

Article 19.- Quòrums.

1. L'Assemblea General es constituirà vàlidament en primera convocatòria quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre de membres que representin almenys el 50 % de les quotes de participació incorporades a la Junta de Compensació. En segona convocatòria, que se celebrarà mig hora més tard, quedarà vàlidament constituïda l'Assemblea General sigui quin sigui el nombre de quotes de participació dels assistents, sempre que hagi estat convocada estatutàriament.

També es considerarà vàlidament constituïda, encara que no s'hagin complert els requisits de convocatòria, si es troben reunits tots els membres que la componen i així ho acorden per unanimitat.

En qualsevol dels casos, es preceptiva la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi.

2. Per a l'aprovació dels acords compresos a l'article 18 d'aquests Estatuts es requerirà el vot favorable dels membres que representin, almenys, la meitat dels vots de les quotes de participació presents, en el supòsit de celebració de la Junta de Compensació en segona convocatòria.

3. En el supòsit dels apartats d) i k) de l'article 18, es precisarà, en primera convocatòria, la majoria qualificada del 55% de les quotes de participació totals presents i, en segona convocatòria, el mateix coeficient de les quotes de participació presents.

Article 20.- Desenvolupament de les Assemblees Generals.

1. El President i el Secretari de la Junta de Compensació conduiran les reunions de l'Assemblea General, sotmetent expressament a votació els punts que figurin a l'ordre del dia.

2. De cada reunió de l'Assemblea General el Secretari n'aixecarà Acta on s'hi farà constar el sentit del vot de cadascun dels membres presents.

3. L'Acta serà enviada a tots els membres dins dels quinze (15) dies següents al correu electrònic que hagin indicat o mitjançant correu certificat o burofax dirigit als domicilis designats per a notificacions, per a la seva aprovació a la següent sessió, sens perjudici que pugui ser aprovada a la mateixa reunió.

4. Les Actes es transcriuran signades pel President i Secretari al Llibre d'Actes degudament diligenciat, del qual se'n podran expedir certificacions pel Secretari, amb el vistiplau del President, a requeriment dels qui en tinguin dret legítim.

Article 21.- El Consell Rector. Composició.

1. El Consell Rector és l'òrgan directiu superior de la Junta de Compensació i estarà constituït per un mínim de dos i un màxim de tres vocals, en representació dels associats i elegits en funció de les seves quotes de participació, que elegiran un President i un Secretari, que ho seran de l'Entitat.

2. La duració del càrrec de vocal es determinarà en cada elecció i es prorrogarà automàticament mentre no es renovi la designació o es procedeixi a la reelecció.

Dijous, 3 d'agost de 2017

3. Un dels vocals serà designat per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.

Article 22.- Facultats del Consell Rector.

1. El Consell té les facultats següents:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb la legislació urbanística especial de Catalunya i els presents Estatuts.
- b) Executar i gestionar els acords de l'Assemblea General amb les més àmplies facultats.
- c) Formular o encarregar i trametre a l'Assemblea General el Projecte de Reparcel·lació per a la seva aprovació.
- d) Formular o encarregar i trametre a l'Assemblea General el Projecte d'Urbanització, per a la seva aprovació.
- e) Contractar l'execució d'obres.
- f) Fixar els mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis per efectuar els pagaments.
- g) Vendre els terrenys que, si és el cas, es reservi la Junta de Compensació en el Projecte de Reparcel·lació per fer front a les despeses d'urbanització.
- h) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- i) Exercir totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

Article 23.- Règim de les sessions del Consell Rector.

1. El Consell Rector es reunirà almenys dues vegades l'any a iniciativa del President o de l'Assemblea General, o quan ho sol·licitin per escrit els membres de la Junta de Compensació que representin, com a mínim, dos o més vocals -el 45% de les quotes de participació. En aquest supòsit, el President haurà de convocar el Consell dins dels quinze dies següents a la data en què es rebí la petició.

2. Les convocatòries es trametran per correu electrònic a l'adreça indicada pels membres del Consell, i no podrà ser objecte de deliberació o acord cap assumpte que no estigui inclòs a l'ordre del dia, llevat que estiguin presents tots els membres i se'n declari la urgència de l'assumpte. S'aplicarà el mateix règim de convocatòries que el previst per a l'Assemblea General.

3. El Consell es considerarà vàlidament constituït en primera convocatòria quan concorrin, presents o representats, almenys la meitat dels seus membres. En segona convocatòria, una hora més tard, es considerarà vàlidament constituït independentment del nombre d'assistents.

En qualsevol dels casos, es preceptiva la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi.

4. Els acords del Consell Rector seran adoptats per majoria de vots dels vocals presents o representats.

5. De cada reunió del Consell Rector el Secretari n'aixecarà Acta on s'hi farà constar el sentit del vot de cadascun dels membres presents, acta que serà enviada a tots els membres dins dels quinze (15) dies següents, al correu electrònic que hagin indicat o mitjançant correu certificat o burofax dirigit als domicilis designats per a notificacions, per a la seva aprovació a la següent sessió, sens perjudici que pugui ser aprovada a la mateixa reunió.

6. Les Actes es transcriuran signades pel President i Secretari al Llibre d'Actes degudament diligenciat, del qual se'n podran expedir certificacions pel Secretari, amb el vistiplau del President, a requeriment dels qui en tinguin dret legítim.

Article 24.- Presidència.

1. La presidència de la Junta de Compensació i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al membre del Consell Rector que designi l'Assemblea general.

Dijous, 3 d'agost de 2017

2. Tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre, donar per finalitzades i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial.
- c) Representar a la Junta de Compensació i als seus òrgans de govern en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial.
- d) Donar el vistiplau a les Actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
- e) Dur a terme qualsevol operació bancària que sigui necessària per al funcionament de l'Entitat, i en la forma que el Consell Rector determini i juntament amb el Tresorer, si es designa el càrrec.
- f) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que es plantegin en la seva aplicació.
- g) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- h) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.

3. En el supòsit d'absència o malaltia, el President serà substituït pel vice-president o, si ho n'hi hagués, per aquell vocal del Consell Rector que ell designi, exclòs el Secretari.

4. El càrrec de President tindrà una vigència de quatre (4) anys, prorrogables per acord de l'Assemblea General. Podrà ser destituït abans de la finalització del seu mandat per acord de l'Assemblea adoptat amb motiu de l'aprovació dels comptes, a proposta de qualsevol dels assistents, o mitjançant Assemblea Extraordinària en la qual s'inclougui aquest punt en l'ordre del dia.

Article 25.- Secretaria.

1. L'Assemblea General designarà la persona que ostentarà el càrrec de Secretaria de la Junta de Compensació, sense que sigui necessari que aquest sigui membre de la referida Junta, encara que haurà de tenir acreditada competència jurídica, cas aquest en què el càrrec podrà ser retribuït.

2. El càrrec de Secretari tindrà una vigència de quatre (4) anys, prorrogables per acord de l'Assemblea General.

3. El Secretari assistirà amb veu però sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats, i estendrà acta de cada sessió dels òrgans esmentats, que serà signada per ell mateix amb el vistiplau del President, i s'aprovarà a la mateixa reunió o a la següent.

4. El càrrec de Secretaria tindrà les següents atribucions:

- a) Donar fe dels assentaments inscrits en els llibres socials i emetre certificació d'estat de deutes, a instàncies de part interessada.
- b) Redactar les actes dels òrgans col·legiats, que signarà juntament amb el President, i notificar-les en els termes previstos en aquests estatuts.
- c) Assistir al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats.
- d) Realitzar, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General i el Consell Rector.
- e) Custodiar els llibres socials de la Junta.
- f) Advertir de qualsevol il·legalitat manifesta en els acords que es pretenguin adoptar.

5. El Secretari assumirà les funcions de Tresoreria pel cas que l'Assemblea General no designés el càrrec.

Dijous, 3 d'agost de 2017

6. En el supòsit d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per aquell vocal que el Consell rector designi d'entre els seus membres.

Article 26.- Tresoreria.

1. L'Assemblea General designarà, si és necessari, un Tresorer d'entre els vocals del Consell Rector. De no designar Tresorer aquesta funció recaurà en el Secretari designat.

2. El càrrec de Tresoreria tindrà les següents atribucions:

a) La guàrdia i custòdia i la el manteniment dels llibres comptables de la Junta de Compensació, així com dels documents que els complementin.

b) Realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta de Compensació.

c) Dur a terme, juntament amb el President, qualsevol operació bancària que sigui necessària per al funcionament de l'Entitat.

d) Rendir de comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i el compliment de totes les obligacions que, respecte a les seves funcions, siguin establertes per la Junta de Compensació.

Article 27.- Mitjans personals.

La Junta de Compensació funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Tot i això, si la prestació esmentada fos injustificada o onerosa per qui ostenti càrrecs socials, es podrà procedir, per acord del Consell Rector, a la contractació del personal que s'estimi necessari, que serà retribuit amb càrrec als recursos econòmics autoritzats a aquest efecte.

Article 28.- Assistència de personal especialitzat.

Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i el personal especialitzat que es considerin necessaris per a informar sobre els diversos assumptes.

CAPÍTOL IV.- RÈGIM ECONÒMIC.

Article 30.- Mitjans econòmics.

Els recursos econòmics estaran constituïts per les aportacions dels membres de la Junta de Compensació, les subvencions i donacions que s'obtinguin, els ingressos obtinguts per la venda de béns i serveis i les rendes i el producte del patrimoni, així com pels crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector.

Article 31.- Despeses de la Junta de Compensació.

Constitueixen despeses de la Junta de Compensació les despeses necessàries per a la seva constitució i administració, la realització de gestions o la prestació dels serveis que determini el planejament, la redacció i execució del Projecte de Reparcel·lació, així com el pagament de les indemnitzacions i del que resulti d'aplicar l'article 120 del RLU.

Article 32.- Aportacions dels propietaris a la Junta de Compensació.

1. Les aportacions dels associats seran de dues classes:

a) Quotes ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb les precisions assenyalades a aquest efecte pel Consell Rector.

b) Quotes extraordinàries, destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització segons el que estableixen les Bases d'Actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions.

2. Les quotes, tant ordinàries com a extraordinàries, es fixaran en proporció a la quota de participació que s'hagi atribuït a cada membre de la Junta de Compensació, de conformitat amb les Bases d'Actuació.

Dijous, 3 d'agost de 2017

3. Tindran el tractament i règim jurídic de quotes les obligacions pecuniàries concretes per qualsevol membre de la Junta cap a l'entitat, sigui quin sigui el títol que les hagi originat.

4. Els membres de la Junta de Compensació respondran personalment de les obligacions concretes per aquesta en proporció a la seva participació, segons resulti del títol constitutiu. Els membres al corrent de pagament de les quotes, derrames i altres emoluments que la Junta disposi, queden exonerats dels deutes que tingui la Junta amb tercers, responent únicament d'aquests deutes el membre deutor.

Article 33.- Exacció de les quotes.

1. L'exacció d'aportacions la farà la Junta de Compensació en la quantia i el termini acordats per l'Assemblea General, mitjançant requeriment individual.

2. Les quotes hauran de ser ingressades en el termini de quinze (15) dies hàbils des del requeriment del pagament, al número de compte corrent que s'indiqui, sense perjudici que l'Assemblea General acordi en un altre sentit.

3. Transcorregut el termini per a efectuar el pagament, el Consell Rector actuarà contra el propietari morós sol·licitant a l'Ajuntament l'inici de la via de constreyniment per al seu cobrament. A aquests efectes el Secretari, amb el vistiplau del President, expedirà el certificat de descobert, amb el justificant de la notificació del requeriment de pagament. El principal i els interessos obtinguts per l'aplicació de la via de constreyniment es lliuraran a la Junta de Compensació. Els recàrrecs reglamentaris correspondran a l'Administració que ho apliqui.

4. Quan l'impagament causi perjudicis a la Junta de Compensació, impeding el desenvolupament de les seves finalitats, el Consell Rector o l'Assemblea actuarà contra el propietari morós sol·licitant a l'Ajuntament l'inici de l'expedient expropiatori del membre morós.

5. Els terrenys de tots els propietaris inclosos en la comunitat de reparcel·lació estan afectes expressament al pagament de les quotes, aportacions i deutes procedents de l'actuació urbanística.

Article 34.- Comptabilitat.

1. La Junta de Compensació portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en els llibres adequats, per tal que en qualsevol moment es pugui donar compte de les operacions efectuades i de l'estat de comptes de l'entitat.

2. La comptabilitat serà a càrrec del tresorer o, en el seu defecte, del Secretari, sota la supervisió del president.

Article 35.- Despeses dels membres del Consell rector.

Els membres del Consell Rector tenen dret a que la Junta de Compensació els reemborsi les despeses que els ocasioni l'exercici del seu càrrec.

CAPÍTOL V.- RÈGIM JURÍDIC.

Article 36.- Executivitat.

Els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació son directament executius, sense perjudici dels recursos que s'hi puguin interposar en contra.

Article 37.- Recursos.

1. Contra els actes i acords de la Junta de Compensació, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Administració actuant en el termini de d'un (1) mes, tal com preveuen els articles 193.8 del RLU i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

2. La competència i jurisdicció dels tribunals que hagin de conèixer els recursos contenciosos serà la legalment determinada.

Dijous, 3 d'agost de 2017

Article 38.- Prohibició d'interposar interdictes.

1. Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de retenir ni recuperar la possessió en relació a les resolucions de dita entitat que s'acordin sobre la base de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques dels membres i d'acord amb el procediment establert en aquests Estatuts.

2. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta de Compensació ocupi els béns necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització de conformitat amb el planejament urbanístic que s'executi.

Article 39.- Dissolució.

1. La dissolució de la Junta de Compensació podrà ser acordada per l'Assemblea General quan s'acreditin les següents circumstàncies:

a) Quan s'hagi donat compliment a les obligacions i s'hagin lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el Projecte aprovat, si es el supòsit.

b) Quan l'Administració competent hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, si es el supòsit.

c) En el supòsit d'expropiació, quan s'hagi liquidat el preu just, en els casos que la Junta en sigui la beneficiària.

d) Pel cas el planejament prevegi l'obligatorietat de conservar les obres d'urbanització, quan s'acordi la transformació de la Junta de Compensació en Junta de Conservació.

2. L'Acord de dissolució quedarà condicionat, en tot cas, a la constància de l'acceptació per l'administració de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió, si es el supòsit. Així mateix, també haurà de constar el compliment de les obligacions pendents.

3. En qualsevol cas, la dissolució de la Junta de Compensació haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Article 40.- Liquidació.

1. Una vegada acordada vàlidament la dissolució, l'Assemblea General facultarà al Consell Rector o a tres liquidadors per tal que duguin a terme els tràmits necessaris per a la liquidació dels béns de la Junta de Compensació fins a la cancel·lació de la inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat.

2. L'Assemblea General continuarà celebrant les oportunes sessions ordinàries i extraordinàries per tal d'examinar el desenvolupament de la liquidació i d'adoptar els acords que convinguin a l'interès comú.

3. Els liquidadors queden investits dels més amplis poders per dur a terme la seva funció, però hauran d'observar les instruccions que rebin de l'Assemblea General.

4. El Consell Rector, procedirà a la liquidació mitjançant el cobrament dels crèdits i pagament dels deutes i, si és el cas, el sobrant es distribuirà entre tots els seus membres en proporció als seus drets adjudicats.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Pel que fa a tot el que no preveuen aquests Estatuts, s'estarà a les disposicions del TRLU i la seva modificació mitjançant la Llei 3/2012, de 22 de febrer i al RLU, o als textos legals aplicables que els substitueixin o modifiquin, així com a les altres disposicions generals sobre urbanisme, i en defecte d'això la Llei del règim jurídic de les societats anònimes.

DISPOSICIÓ FINAL.

1. Aquests 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 per als membres de la Junta.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que acordi l'Assemblea general requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el registre esmentat.

Dijous, 3 d'agost de 2017

BASES D'ACTUACIÓ de la Junta de Compensació del Polígon discontinu M-6 format per la finca del Passeig Mare de la Font núms. 63-67, finca del carrer Sant Antoni 72 i finca del carrer Guimerà 13 del municipi de Sant Cugat del Vallès.

I. DISPOSICIONS GENERALS.

Primera.- Objecte.

1.- Les presents Bases d'Actuació regiran l'actuació de la Junta de Compensació del Polígon discontinu M-6 format per la finca del Passeig Mare de la Font núms. 63-67 (que es correspon amb la finca R5 del Sector Volpalleres), finca del carrer Sant Antoni 72 i finca del carrer Guimerà 13 del municipi de Sant Cugat del Vallès per raó de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) que requereix la revisió del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg del citat municipi, aprovada definitivament per Acord del Govern de la Generalitat de Catalunya 189/2008, d'11 de novembre de 2008, i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5265 de 25 de novembre de 2008.

2. La finalitat de les presents Bases és reglamentar la incorporació dels propietaris de les finques incloses al Polígon discontinu M-6 de la Modificació puntual del PGM que requereix la revisió del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sant Cugat del Vallès, repartint entre les finques l'edificabilitat que el planejament atribuïa a la finca del C/ Àngel Guimerà número 13 on es troba el xalet de Juli González i que no es podia materialitzar per raó de la seva protecció per trobar-se catalogada al estar inclosa en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sant Cugat del Vallès.

Donada la particularitat de l'execució del planejament no es preveu fixar la valoració de les aportacions al haver de repartir únicament l'edificabilitat prevista, com tampoc es preveu cap obra d'urbanització al trobar-nos en sòl urbà, sens perjudici de la liquidació dels efectes de la Junta de Compensació mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, i els convenis signats en el seu dia incorporats a la Modificació de planejament esmentada, tot això contemplant a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès com a òrgan de fiscalització i com a receptor, en el seu cas, dels terrenys de cessió obligatòria. En aquest supòsit, al estar les finques situades en sòl urbà, no hi ha l'obligació de cessió ja que no es donen els requisits per fer-ho d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant "TRLU").

3. Les presents Bases d'Actuació, en allò que no prevegin, s'integraran amb el sistema de fonts d'aplicació, i no podran oposar-se a les normes imperatives que siguin d'aplicació.

4. En compliment de les determinacions de l'article 198 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant "RLU"), aquestes Bases tenen per objecte l'establiment de:

- a) Criteris per determinar els drets de les persones propietàries dels terrenys inclosos a l'àmbit de la reparcel·lació en base a la redistribució d'edificabilitats.
- b) Criteris de valoració dels drets reals, servituds i altres drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques incloses a l'àmbit de la reparcel·lació.
- c) Criteris de valoració de les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions incompatibles amb l'execució del planejament.
- d) Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que puguin incorporar-se a la Junta de Compensació, així com de la valoració de les seves aportacions.
- e) Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques adjudicades.
- f) Criteris de valoració de les finques resultants en funció de la redistribució d'edificabilitats que preveu expressament el planejament en aquest supòsit.
- g) Regles per a l'adjudicació de les finques resultants en funció de la redistribució d'edificabilitats que preveu expressament el planejament en aquest supòsit.
- h) Criteris d'adjudicació en comunitat.
- i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

Dijous, 3 d'agost de 2017

- j) Supòsits de compensació en metàl·lic de les diferències d'adjudicació, si es produïssin.
- k) Moment en què es pugui edificar sobre els solars aportats o adjudicats.
- l) Regles de valoració dels immobles que es construeixin quan la Junta de Compensació estigui facultada per edificar, i els criteris per fixar preu de venda a terceres persones.
- m) Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, quan sigui procedent.

5. La Junta de Compensació formularà el corresponent Projecte de Reparcel·lació a través del qual materialitzarà l'equidistribució dels drets i càrregues derivats del planejament urbanístic objecte d'execució i que constituirà el títol per a l'adjudicació de les parcel·les resultants o, en el seu cas, per a la redistribució d'edificabilitats. Aquest projecte reparcel·ladori s'ha de fonamentar en el present document de Bases d'Actuació i pot ser presentat a tràmit simultàniament.

6. En el desenvolupament de les seves finalitats, la Junta de Compensació actuarà sempre sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès en la seva qualitat d'Administració actuant i com a destinatària dels terrenys de cessió obligatòria, si és donés el supòsit.

Segona.- Persones interessades.

1. Les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació es presentaran a tràmit, si s'escau, de manera simultània a la constitució de dita entitat urbanística col·laboradora, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.
2. Formaran part de la Junta de Compensació les persones propietàries que, si és el cas i de conformitat amb aquestes Bases, s'incorporin a dita Junta.
3. A l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació, l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès designarà un representant en dita Junta, que formarà part de l'Assemblea General i del Consell Rector de l'entitat, si es consideres necessari constituir-lo.

Tercera.- Força d'obligar.

1. Un cop aprovades les presents Bases d'Actuació, seran d'aplicació a tots els propietaris de terrenys i titulars d'altres drets o interessos inclosos a l'àmbit d'actuació que ens ocupa.
2. Les Bases d'Actuació només podran ser modificades per l'Assemblea General de la Junta de Compensació amb la majoria assenyalada als seus Estatuts, i la modificació haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. Tanmateix, quan la modificació només afecti a la distribució de beneficis i càrregues i sigui aprovada per unanimitat, l'acord serà vàlid sense necessitat de cap altra tramitació. En aquest darrer cas, en la notificació que se'n faci a l'Ajuntament hauran d'acreditar-se ambdues circumstàncies.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ.

Quarta.- Criteris per a l'assignació de quotes de participació. Determinació de les titularitats.

1. D'acord amb les previsions de l'article 126.1.a del TRLU, i de l'article 133.1 del RLU, el dret de les persones propietàries serà proporcional a la redistribució d'edificabilitats de conformitat amb l'establert per la Modificació puntual del PGM que requereix la revisió del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg, repartint entre les finques l'edificabilitat que el planejament atribuïa a la finca del C/ Àngel Guimerà número 13 on es troba el xalet de Juli González i que no es podia materialitzar per raó de la seva protecció per trobar-se catalogada al estar inclosa en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sant Cugat del Vallès.
2. La superfície que es prendrà en consideració serà la que resulti de l'aixecament topogràfic que s'incorporarà al Projecte de Reparcel·lació. En cas que es produeixin discrepàncies entre la superfície que consti en el Registre de la Propietat o en els títols aportats i la superfície real, s'haurà d'estar al que resulti de l'aixecament topogràfic de la reparcel·lació, de conformitat amb el que disposa l'article 132.2 del RLU.

Dijous, 3 d'agost de 2017

3. Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, els drets dels propietaris quedarà fixat en funció de la redistribució de l'edificabilitat, sens perjudici que l'Assemblea General acordi en un altre sentit.

Cinquena.- Tractament de les càrregues, drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

1. La valoració de les càrregues, dels drets reals i les servituds que hagin d'extingir-se, s'efectuarà de conformitat amb les normes sobre expropiació forçosa que específicament determinin la seva taxació i, subsidiàriament, de conformitat amb les normes de dret administratiu o civil que regulin la institució i, a falta d'aquestes, per la normativa reguladora dels impostos de successions, transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

2. L'enderroc d'edificis i l'execució de la urbanització comportaran l'extinció dels arrendaments existents sobre les finques afectades. Les despeses d'indemnització dels arrendataris i ocupants amb títols constituïts amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament que s'executa aniran a càrrec de la comunitat reparcel·latòria.

3. Els drets reals i gravàmens compatibles amb el planejament urbanístic a executares traslladaran a les parcel·les resultants per subrogació real, de conformitat amb el previst a l'article 148.1 del RLU.

4. Pel cas que la propietat no exerciti les accions corresponents per a l'alliberament de càrregues incompatibles amb el planejament en el termini d'un mes des que la Junta de Compensació ho requereixi, dita entitat urbanística col·laboradora Junta podrà interposar per si mateixa el procediment adient i/o transaccionar per compte del propietari, tot repercutint al propietari les despeses que es generin, sempre que siguin necessàries i procedents.

Sisena.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de ser enderrocades.

1. Les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar o no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa i de conformitat amb l'article 21 i ss del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

2. Es considerarà necessari l'enderrocament quan la subsistència dels esmentats elements resulti incompatible amb la realització de les obres d'urbanització previstes al planejament, quan es trobin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu anterior propietari o quan la seva conservació no sigui compatible amb l'ordenació, ni tan sols com a ús provisional.

3. El Projecte de Reparcel·lació continuarà les taxacions d'aquests elements i l'import se satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec a dit document reparcel·latori en concepte de despeses d'urbanització o, si escau i així resulta justificat en el Projecte de Reparcel·lació, amb càrrec al propietari del terreny. En tot cas, les indemnitzacions seran objecte de compensació amb les quotes i aportacions de qualsevol classe que l'interessat hagi de realitzar a la Junta de Compensació, ja sigui en metàl·lic, en terrenys o en indústria.

4. En la valoració d'aquests elements es prendrà com a base el valor dels materials utilitzats i el seu possible valor arquitectònic, deduint un percentatge per l'estat de vida de l'immoble i de conservació de l'edifici o construcció. En les plantacions només es taxaran els arbres i plantacions que tinguin entitat suficient per exigir una compensació sobre la base del seu valor agrícola i tenint especialment en compte la seva edat i rendiment.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Setena.- Despeses d'urbanització.

1. Els adjudicataris pagaran les despeses d'urbanització en proporció a les quotes de participació derivades de l'aprofitament que se'ls adjudiqui.

2. A banda de les despeses d'urbanització previstes als articles 120 del TRLU i 127 del seu Reglament, es consideraran despeses d'urbanització:

- Totes les obres de vialitat que fixen el planejament i el projecte d'urbanització que s'executen.
- Les obres de sanejament que afectin el Polígon discontinu M-6, així com la seva connexió amb els sistemes generals.
- El subministrament d'aigua potable.
- El subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció, distribució i l'enllumenat públic.

Dijous, 3 d'agost de 2017

e) La jardineria i arbrat de parcs, jardins i vies públiques.

f) Les despeses de redacció i tramitació del planejament derivat, el Projecte d'urbanització, el Projecte de Reparcel·lació i totes les altres despeses de compensació.

g) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl. El cost de l'enderroc de les edificacions i les despeses que se'ns derivin, com honoraris tècnics, abocadors i demès, inclosos tots aquets costos com a despeses d'urbanització.

3. La distribució de les despeses d'urbanització es fixarà en el Projecte de Reparcel·lació de conformitat amb els principis que estableixen aquestes Bases.

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

Vuitena. Regles per a l'adjudicació de les finques.

1. El Projecte de Reparcel·lació assignarà a cada propietari la distribució del sostre que fixa el mateix planejament d'acord amb la Modificació puntual del PGM que requereix la revisió del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg.

2. L'adjudicació de les finques resultants als propietaris dels terrenys es farà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà, sempre que així ho permetin les exigències de la compensació, que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars. Aquest criteri es conjugarà amb el de l'agrupació de les adjudicacions que corresponguin a un mateix adjudicatari. En el supòsit de redistribució de l'edificabilitat sempre que es pugui es mantindran les parcel·les originàries repartint el sostre d'acord amb l'establert per la Modificació puntual del PGM que requereix la revisió del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg.

3. No podran adjudicar-se com a finques independents les superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta, ni les que no reuneixin la configuració o les característiques adequades perquè siguin edificades d'acord amb el planejament.

4. Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti adjudicar-los finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís. Aquesta regla s'aplicarà també als excessos d'adjudicació quan, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats adjudicataris no s'esgoti amb l'assignació de finca independent que es faci al seu favor.

5. Tanmateix, pel cas que la quantia dels drets dels adjudicataris no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, el Projecte de Reparcel·lació determinarà una indemnització en metàl·lic de conformitat amb l'art. 126.1.d) del TRLU. La mateixa norma s'aplicarà als excessos d'adjudicació inferiors a l'esmentat percentatge.

Sense perjudici del què disposa el paràgraf anterior, i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major nombre d'adjudicataris serà preferible a l'adjudicació en proindivís, i aquesta, a la indemnització en metàl·lic. Es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de comuns en els casos d'adjudicacions en proindivís.

En els supòsits en què es produeixi la compensació en metàl·lic i si s'escau, l'import es determinarà en funció del valor que s'atribueixi a cadascun dels usos de la unitat.

6. El Projecte de Reparcel·lació adjudicarà els drets reals que no s'extingeixin als seus titulars originaris i pel mateix concepte. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real el valor de la quota assignada.

7. Pel cas que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora i/o quan s'hagi convingut el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant terrenys, l'adjudicació de finques resultants en contrapartida a les aportacions a la Junta es regirà pel que disposi el conveni d'incorporació aprovat per l'Assemblea General, i en la forma que determinen les presents Bases i els Estatuts de dita entitat urbanística Junta.

Dijous, 3 d'agost de 2017

Novena.- Valoració de les parcel·les resultants.

1. El Projecte de Reparcel·lació establirà valors unitaris per metre quadrat de sostre edificable de cadascun dels usos i tipologies assignades pel planejament objecte d'execució, segons criteris de mercat i que es podran ponderar en atenció a les regles contingudes en els articles 37 i 124 del TRLU i 140 del seu Reglament. El Projecte de Reparcel·lació quantificarà els expressats factors ponderats, justificant-los adequadament, en cas que s'hagin d'emprar.

2. La suma dels valors unitaris ponderats dels metres quadrats de sostre edificable per a tots els usos donarà com resultat el valor total del sostre objecte d'adjudicació.

Desena.- Moment de l'adjudicació.

L'eficàcia del Projecte de Reparcel·lació la determinaran:

a) La fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva de dit projecte per part de l'Administració actuant.

b) El pagament de les indemnitzacions que s'hagin de satisfer per l'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques, de conformitat amb les previsions de l'article 128.3 del TRLU, modificat per l'article 50 de la Llei 3/2012.

c) L'atorgament del títol inscripció en el Registre de la Propietat, de conformitat amb el que preveu l'article 6 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Onzena.- Edificació.

1. Sense perjudici del que disposa la normativa urbanística aplicable, l'Assemblea General de la Junta de Compensació determinarà la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació.

2. Els solars aportats o adjudicats per la Junta de Compensació es podran edificar des del moment en què l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació adquireixi fermesa, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament, escrit en el qual el peticionari s'haurà de comprometre a no fer servir la construcció fins que no hagi conclòs l'obra d'urbanització que atorguin a les finques la condició de solars i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es duguin a terme en tot o en part de l'edifici, i amb l'obligació de prestar la garantia suficient per a garantir l'execució de les obres d'urbanització en la part que correspongui, de conformitat amb el que preveu l'article 39 i següents del Decret 64/2014 de Protecció de la Legalitat urbanística.

Dotzena.- Valor dels immobles que es construeixin i preu de venda a terceres persones.

1. Quan la Junta de Compensació estigui facultada per edificar, l'Assemblea General fixarà el valor dels immobles que es construeixin i el preu de l'arrendament si és el cas. En aquest darrer cas, la duració de l'arrendament no podrà ser superior al de la vigència de la Junta de Compensació.

2. En cas que aquests immobles hagin de ser total o parcialment alienats a tercers, la fixació del preu de venda incorporarà el benefici del promotor i altres despeses per a la venda. En qualsevol cas, s'estarà als valors reals de mercat per concretar cadascun dels elements constitutius del valor o preu, introduint a l'efecte les ponderacions oportunes, sense perjudici de l'acord per unanimitat de tots els propietaris.

Tretzena.- Règim econòmic.

1. Els membres de la Junta de Compensació han de fer les seves aportacions en metàl·lic o en terrenys, cas en què serà necessari l'acord per unanimitat de l'Assemblea General, previ al venciment dels terminis que a aquest efecte hagi fixat el Consell Rector o l'Assemblea General.

2. Una vegada acabades les obres d'urbanització, es procedirà a confeccionar la liquidació global dels resultats de l'actuació de la Junta de compensació.

3. Aquesta liquidació es proposarà i aprovarà per la Junta d'acord amb les següents normes:

a) El President formularà una liquidació provisional que presentarà a l'Assemblea General, en la qual farà la relació de despeses generades per l'actuació de la Junta.

Dijous, 3 d'agost de 2017

b) La liquidació expressarà també els ingressos que, si s'escau, hagi obtingut la Junta i els crèdits al seu favor que es trobin pendents de satisfer, sense computar els procedents de les quotes dels propietaris.

c) El saldo resultat del balanç anterior es distribuirà entre els membres de la comunitat reparcel·latòria en proporció a les seves respectives participacions.

4. En cas d'incompliment del deure pagar les despeses d'urbanització i, en general, de l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades pel TRLU i pel planejament urbanístic objecte d'execució als membres de la comunitat reparcel·latòria, la Junta de Compensació podrà sol·licitar a l'Ajuntament el seu cobrament per la via de constrenyiment.

5. Quan l'impagament causi perjudicis a la Junta de Compensació, impedit el desenvolupament de les seves finalitats, el Consell Rector o l'Assemblea podrà actuar contra el propietari morós sol·licitant a l'Ajuntament l'expropiació de les finques adjudicades, procés en què dita Junta disposarà de la condició de beneficiària, de conformitat amb el regulat en l'art. 133 del TRLU o iniciar qualsevol altre sistema que consideri, ajustat a la legislació vigent, per aconseguir el cobrament dels deutes del propietari morós.

Catorzena. Quotes de conservació.

Fins que no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització, La Junta de Compensació podrà reclamar quotes de conservació als membres de dita entitat urbanística col·laboradora, –excepte pel cas dels propietaris no adherits, que seran requerits per l'Ajuntament, qui lliurarà les corresponents quantitats a la Junta–. Tot sense perjudici que, pel cas d'incompliment, és pugui sol·licitar de l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

Quinzena.- 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 què estableix l'article 136.4 del RLU.

Setzena.- Afectació real dels terrenys i càrregues d'urbanització.

1. D'acord amb el que disposa l'article 127.b) del TRLU i concordants del Reglament d'Urbanisme, 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.

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."

Per la qual cosa procedeix la publicació del present edicte als efectes de l'executivitat dels esmentats Estatuts i Bases d'Actuació, a partir de l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província.

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, podeu interposar, potestativament, recurs de reposició davant l'òrgan que el va dictar en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la publicació del present edicte en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*., o directament recurs contenciós-administratiu dins el termini de dos mesos davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona. Transcorregut un mes des de la interposició del recurs de reposició sense que hagi estat resolt, s'entendrà desestimat per silenci administratiu i a partir de l'endemà podrà ésser interposat recurs contenciós-administratiu. No obstant això, podreu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient.

La qual cosa es fa pública per al general coneixement.

Sant Cugat del Vallés, 5 de juliol de 2017
L'alcaldeessa, Mercè Conesa Pagès