

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

## ADMINISTRACIÓ LOCAL

### Ajuntament de Badalona

#### ANUNCI

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 25 de setembre de 2017, 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 núm. 2 del Text Refós de la Modificació puntual del Pla General Metropolità al carrer Sant Bru de Badalona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 2 de desembre de 2009 i publicat al DOGC en data 17 de desembre de 2009.

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.

#### BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PA2 DEL TERME MUNICIPAL DE BADALONA.

##### BASE 1. Objecte.

L'actuació urbanística de la zona que abasta el Polígon d'Actuació 2 (PA2), àmbit que engloba els carrers de Sant Bru i de la Seu d'Urgell, i la façana sud del Parc de Can Solei - Ca l'Arnús, al barri de Casagemes - Canyadó de Badalona, s'executarà mitjançant el sistema de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica regulat en la Secció segona del Capítol III del Títol Quart del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; pel Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol; i per la resta de legislació urbanística aplicable.

El sistema de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica obligarà als propietaris del sector a:

- La cessió gratuïta i lliure de càrregues a favor del municipi dels sòls per a zones verdes, vials, equipaments i serveis. (el 10% de cessió està cedit en el polígon 1)
- La realització de les obres d'urbanització, a càrrec de tots els propietaris del sector.
- La possibilitat d'expropiar els terrenys dels propietaris dels quals no s'incorporin a la Junta de Compensació en els terminis legalment establerts, així com els d'aquells membres que incompleixin greument les seves obligacions amb la Junta.
- La justa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris.

##### BASE 2. Subjectes Interessats.

Una vegada aprovades amb caràcter definitiu aquestes bases d'actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, aquesta quedarà constituïda amb efectes des del dia de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, de la Direcció general d'Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Formaran part de l'Entitat els propietaris promotors, els quals posteriorment s'incorporin i, si escau, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon en les condicions que es determinin.

També formarà part de la Junta de Compensació un representant de l'Ajuntament de Badalona, integrat en l'òrgan rector de la Junta.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

### BASE 3. Actuacions de la Junta de Compensació.

L'actuació per reparcel·lació modalitat de compensació bàsica comprendrà:

- a) El cost de les obres d'urbanització i resta de despeses inherents consignats en el Projecte d'Urbanització.
- b) La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, exclosos els quals s'hagin de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Badalona, conforme a la legislació urbanística, entre els propietaris i resta de partícips, en proporció a les seves respectives participacions.
- c) La transmissió gratuïta a l'Ajuntament de Badalona, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar al seu càrrec els propietaris conforme al Pla General d'Ordenació Urbana.
- d) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- e) Complir amb l'Ajuntament de Badalona, dels compromisos contrets amb ell.

### BASE 4. Criteris per a Valorar les Finques Aportades[1]

Els criteris per a valorar els drets dels propietaris tant a l'efecte de suportar les despeses d'urbanització, com de la redistribució dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat, es determinaran en proporció a les aportacions de superfície de sòl, considerant-se la seva valoració homogènia en funció de les seves superfícies respectives, renunciant-se en conseqüència, al criteri del valor urbanístic. Serà en el projecte de reparcel·lació quan es tindran en compte el valor de les construccions existents i manteniment de les mateixes, en aquest cas sí que es valoraran i s'indemnitzaran segons el valor a efectes urbanístics.

### BASE 5. Criteris per a Valorar les Finques a Expropiar.

De les finques que expropiï l'Ajuntament als propietaris, ja sigui perquè no s'incorporen a la Junta de Compensació en el termini indicat a aquest efecte, o per incompliment de les seves obligacions com membres de la Junta, serà beneficiària la pròpia Junta de Compensació.

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics.

Les finques expropiades com sanció als membres de la Junta es taxaran en la forma indicada en el nombre anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització, però sense que s'hagin de reemborsar altres quotes pagades.

### BASE 6. Criteris per a Valorar els Drets Reals, Servituds Predials i Drets Personals existents sobre les Finques.

L'existència de càrregues reals en alguna de les finques incloses en l'àmbit del sector, no modificarà la seva valoració com finca aportada, la qual s'efectuarà d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa, havent els propietaris dels terrenys afectats de regular la situació dominical de les finques, lliurant-les lliures de tot tipus de càrregues i gravàmens.

Els drets reals i gravàmens compatibles amb el planejament urbanístic i amb el projecte de reparcel·lació es mantindran en les parcel·les resultants de l'adjudicació.

Si el titular no interposa la corresponent acció per a l'alliberament de les càrregues incompatibles amb la realització del planejament urbanístic, una vegada transcorreguda un mes des del requeriment fet per la Junta al propietari, la Junta de Compensació podrà interposar el corresponent procés, repercutint les despeses procedents i necessaris al propietari, inclosa la indemnització si procedís o fora convenient als interessos de la Junta.

L'execució de la urbanització suposarà la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament. Així mateix, l'enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques.

### BASE 7. Criteris per a Valorar els Elements a Indemnitzar.

Les edificacions, obres i instal·lacions que no s'acomodin al planejament urbanístic i que s'hagin de derrocar seran valorades independentment del sòl, en el Projecte de Reparcel·lació, conforme a les normes que regeixen l'expropiació forçosa, i el seu import se satisfarà a càrrec del Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

---

Es considerarà necessari l'enderrocament, quan sigui necessària l'eliminació dels elements indicats per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situades en una superfície que no s'adjudiqui íntegrament al seu propietari o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

El valor de l'edificació es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat, estat de conservació i conformitat o no amb l'ordenació en vigor.

Les indemnitzacions que puguin existir per plantacions i arrendaments que s'hagin d'extingir seran fixades d'acord amb el previst en la Llei d'Expropiació Forçosa.

### BASE 8. Incorporació d'Empresa Urbanitzadora.

Per al supòsit que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, les seves aportacions poden consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de la totalitat o part de les obres, o en l'adreça tècnica i es valoraran per l'import dels costos reals de les obres i serveis d'urbanització.

Les condicions d'incorporació de les empreses urbanitzadores s'establiran de mutu acord entre aquestes i la Junta de Compensació, amb aprovació de l'Assemblea General de la Junta per unanimitat, en reunió convocada a aquest efecte. En aquesta reunió es determinarà les aportacions i compromisos econòmics que assumeix l'empresa urbanitzadora, els costos d'urbanització al seu càrrec, el coeficient percentual de participació en la Junta en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització, i les adjudicacions de sòl resultant que hagin d'atribuir-se en compensació.

Els drets polítics annexos al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores, s'efectuarà en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades excepte supòsit d'aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora que concediria immediatament la plenitud dels drets econòmics i polítics.

La quota de participació que hagi d'assignar-se a les empreses urbanitzadores disminuirà proporcionalment la dels restants membres de la Junta.

### BASE 9. Valoració de les Finques Resultants.

Les finques resultants es valoraran, de conformitat al seu potencial màxim de sostre edificable, ponderant-se els usos i tipologia i elements correctors que si escau siguin d'aplicació; en funció de l'aprofitament establert en el planejament, amb criteris objectius i generals per a ell.

La valoració de les parcel·les resultants adjudicades a empreses urbanitzadores es determinarà conformement a l'acord d'incorporació aprovat per l'Assemblea General.

La valoració podrà fer-se en punts o unitats convencionals, però aquests hauran de taxar-se en diners en el Projecte de Reparcel·lació, a l'efecte de determinar les indemnitzacions que procedeixen per diferències d'adjudicació.

### BASE 10. Adjudicació de les Finques Resultants.

L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta de Compensació s'efectuarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació, en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà, sempre que això sigui possible d'acord amb les exigències de la parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

De conformitat amb l'article 139 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, no podran adjudicar-se com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

Sense perjudici de l'anterior, quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran pro indivís a tals propietaris o, a criteri del Consell Rector de la Junta, se'ls compensarà en metàl·lic, d'acord amb la valoració efectuada en el Projecte de Reparcel·lació. Els mateixos criteris s'aplicaran quant als excessos quan, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de parcel·les independents.

En tot cas les diferències d'adjudicació si existissin seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mig dels solars resultants, sense incloure els costos d'urbanització, o s'adjudicaran entre diversos propietaris en proindivís.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es realitzarà de forma individualitzada a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat, tret que se sol·liciti expressament per la totalitat de copropietaris l'adjudicació en proindivís.

L'adjudicació a empreses urbanitzadores s'ajustarà a les condicions aprovades per l'Assemblea en l'acord d'incorporació.

**BASE 11. Despeses d'Urbanització.**

Les despeses d'urbanització se satisfaran pels membres de la Junta, d'acord amb la corresponent quota proporcional que correspongui a la seva participació en la Junta de Compensació.

Les aportacions, bé en metàl·lic o en terrenys, haurien d'efectuar-se en el termini d'un mes a partir de la notificació del requeriment de pagament als interessats per la Junta de Compensació.

**BASE 12. Expropiació per Incompliment d'Obligacions.**

Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres seran exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Administració actuant.

L'incompliment per part dels membres de la Junta de Compensació de les obligacions i càrregues que resultin de la vigent Legislació urbanística i de l'aplicació del sistema de compensació, donarà lloc a l'expropiació dels béns i drets d'aquells, que efectuarà l'Ajuntament actuant, sent beneficiària la Junta de Compensació, com estableix l'article 122.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La responsabilitat dels membres de la Junta de Compensació se circumscriu exclusivament a les finques aportades per cadascun d'ells, amb indemnitat de la resta del seu patrimoni.

Així mateix, aquells propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació o afectes al mateix, que no s'adherissin a la Junta de Compensació podran ser expropiats els seus terrenys en favor de la Junta.

**BASE 13. Alienació de Terrenys per la Junta de Compensació.**

La Junta de Compensació, previ Acord de l'Assemblea General en la forma prevista en els Estatuts i fent ús del seu caràcter de fiduciària, podrà alienar, per a plantar cara a les despeses d'urbanització, algun o alguns dels terrenys resultants de la compensació o constituir gravàmens reals sobre ells.

L'adquirent dels terrenys quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en la proporció que resulti del Projecte de Reparcel·lació.

**BASE 14. Distribució de Beneficis i Pèrdues.**

La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'obra urbanitzadora s'efectuarà d'acord amb les següents regles:

1a El Consell Rector de la Junta de Compensació formularà una liquidació provisional que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.

2a La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o en altre cas, correspongui a cadascun dels membres de la Junta.

3a La fixació del benefici o pèrdua s'efectuarà conformement als criteris de valoració establerts en les presents Bases d'Actuació.

4a La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta adjudicatària de finques resultants, conformement a la proporció que correspongui per la seva participació en la Junta. La proporcionalitat no s'alterarà per l'existència d'alienacions o expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta de Compensació o per la incorporació d'empreses urbanitzadores. Tampoc quedarà alterada la proporció per haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec per mora, ja que aquest recàrrec s'estableix com pena indemnitzatòria i exclusivament en benefici de la Junta de Compensació.

**BASE 15. Supòsits de Compensació en Metàl·lic.**

Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística s'han de compensar, excepte acord unànime sobre criteris diferents, d'acord amb les regles previstes en l'apartat 2 de l'article 123 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

Els supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació seran els següents:

1a Quan, prevista l'adjudicació pro indivís que es refereix la Base desena, la quantia dels drets dels propietaris no arribés a el 15% de la parcel·la edificable.

2a Quan, com preveu també la Base desena, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació d'una parcel·la independent al seu favor, si tal excés no arriba a el 15% de la parcel·la mínima edificable.

3a Les compensacions en metàl·lic es reflectiran en el Projecte de Reparcel·lació i es liquidaran als titulars en l'aprovació definitiva del mateix, atenent a la valoració que conformement a aquestes Bases s'hagi efectuat de les finques resultants.

4a Quan es redueixin les finques adjudicables, per alienació directa per part de la Junta o per la seva atribució a una empresa urbanitzadora, el dret dels membres de la Junta es transformarà parcialment en dret a una compensació en diners que suposarà una reducció percentual per a tots els membres de la Junta en l'adjudicació de parcel·les, determinada per la proporció que existeixi entre el valor dels terrenys alienats i el total dels compresos en el Projecte de Reparcel·lació.

### BASE 16. Edificació dels Terrenys.

Els adjudicatariis de finques resultants, a partir de la executorietat del Projecte de Reparcel·lació, podran simultaniejar la urbanització amb l'edificació en els seus terrenys (prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal), sempre que es garanteixi adequadament l'execució de les obres d'urbanització i la reposició, si escau, d'aquells elements o infraestructures danyats per l'execució de l'edificació, i sempre que es trobi al corrent de les seves obligacions econòmiques amb la Junta de Compensació.

### BASE 17. Bens d'Ús i Domini Públic.

Les superfícies de sòl de domini i ús públic que puguin existir o descobrir-se com a tals dintre de l'àmbit de la unitat d'actuació, s'entendran compensades pels nous vials i altres terrenys de cessió previstos en el planejament.

### BASE 18. Conservació de la Urbanització.

La Junta de Compensació es responsabilitzarà de l'execució de les obres d'urbanització de conformitat al Projecte d'Urbanització definitivament aprovat.

Fins a tant es produeixi la recepció dels terrenys i serveis d'urbanització per l'Ajuntament actuant, la conservació de la urbanització correrà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la Junta per a l'aplicació de les quotes de conservació resultants.

Quant als adquirents de terrenys per qualsevol títol, les quotes a satisfer estaran en relació amb el valor de les finques adquirides, d'acord amb el previst en la Base novena.

### BASE 19. Contractació de les Obres d'Urbanització i, en el seu Cas, de les d'Edificació.

L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se, en tot o en part, per empreses urbanitzadores incorporades a la Junta amb els requisits i efectes que es recullen en els Estatuts i en aquestes Bases.

Per al supòsit que no s'incorporin a la Junta, s'efectuaran per l'empresa o empreses contractades per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, mitjançant el procés de selecció que consideri més adequat, però fent constar en tot cas en el contracte que se celebri les circumstàncies següents:

1a El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions del projecte d'urbanització, així com el de facilitar el control per part de l'Administració actuant i del Consell Rector.

2a Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista com a conseqüència d'aquesta resolució o per la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de l'obra fixades en el projecte d'urbanització, o per comissió d'alguna infracció urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

3a Forma i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzades que, en tot cas, s'entendran sempre a bon compte.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

4a Retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com garantia de la correcta execució de les obres i que no podrà ser retornada fins que aquestes hagin estat definitivament aprovades o hagi estat substituïda per aval bancari suficient o segur de caució.

5a Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra.

La contractació d'obres d'edificació acordades per la Junta haurà de reunir idèntiques característiques a la contractació de les obres d'urbanització.

BASE 20. Costos d'Execució de la Urbanització.

Els propietaris estaran obligats a suportar el cost de l'execució de la urbanització. Es consideraran inclosos en el cost de la urbanització, de conformitat amb l'establert en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

- La totalitat de les obres d'urbanització.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions.
- Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- El cost dels projectes.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents.
- Les despeses de gestió.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals.
- Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

BASE 21. Forma i Terminis per a Efectuar Aportacions a la Junta.

Les aportacions econòmiques a la Junta de Compensació per a sufragar les despeses poden realitzar-se:

1a En metàl·lic.

2a Cessió de terrenys.

3a En indústria, cas d'adherir-se empresa urbanitzadora.

Els propietaris efectuaran una aportació inicial en el moment de constituir-se la Junta, no superior al 25% previst per a l'execució de la total urbanització. La resta d'aportacions es farà efectiu en el moment que ho determini l'Assemblea General, d'acord a les necessitats de finançament.

BASE 22. Forma d'Exacció de les Quotes.

La Junta de Compensació confeccionarà pressupost en funció dels costos previstos executar en el pròxim semestre i exigirà als seus membres per trimestres avançats en proporció al seu coeficient de participació les despeses consignades en aquest. Els membres disposaran d'un termini de quinze dies des de la recepció de la notificació de la vessa, per a efectuar d'ingrés.

BASE 23. Possibilitat de Compensació en Terreny.

De conformitat amb l'article 141 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, els membres de la Junta, propietaris de terrenys, en els casos previstos en els Estatuts, podran substituir totalment, el pagament de les despeses d'urbanització i altres costos en la part proporcional que li correspongui, mitjançant la cessió a la Junta de Compensació de terrenys, de la seva propietat fins a cobrir la suma substituïda.

Tal cessió en pagament ha de ser total i d'una sola vegada, a fi de poder aplicar un criteri unitari i evitar les valoracions parcials dificultoses. Per això, en el cas que el membre hagués satisfet alguna quota en metàl·lic, la Junta l'hi abonarà en compte, i al costat dels interessos obtinguts calculats des del moment de la cessió del terreny, els serà reintegrada a l'acabar la urbanització; detraient la part proporcional del major cost i/o revisió de preus de l'obra.



Dimarts, 31 d'octubre de 2017

La decisió de pagar mitjançant cessió de terrenys els costos de la urbanització ha de formalitzar-se pel membre afectat dintre del termini d'un mes a contar des del venciment de l'últim rebut per quotes urbanístiques insatisfet. En tal cas, la Junta de Compensació substituirà al propietari en el pagament total, o parcialment insatisfet i adquirirà el terreny cedit.

La venda de terrenys urbanitzats per la Junta conferirà un dret de tempteig que es regeix a tenor de les determinacions del Codi Civil. Tal dret no existeix en les vendes que es produeixin abans de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

El pagament mitjançant cessió de terrenys d'algun dels propietaris serà possible, sempre que sigui aprovat per majoria dels membres de la Junta de compensació.

BASE 24. Expropiació de Terrenys.

Els terrenys que s'obtinguin en favor de la Junta per expropiació als propietaris no adherits o dels quals incompleixin les seves obligacions d'acord amb l'establert en l'article 136.4 i del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, quedaran a lliure disposició de la Junta que podrà alienar-los al preu que la mateixa acordi, o adjudicar-los en la compensació conforme a l'establert en l'article 173.2 d'aquest Reglament.

[1] S'ha de prendre en consideració el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre que recull els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits contemplats en l'article 34.1 del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

DEL PA2 DEL CARRER SANT BRU, AL TERME MUNICIPAL DE BADALONA.

TÍTOL I.  
DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Denominació.

1.1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix per tal de participar en la gestió urbanística del Polígon d'Actuació 2 (PA2), àmbit que engloba els carrers de Sant Bru i de la Seu d'Urgell, i la façana sud del Parc de Can Solei - Ca l'Arnús, al barri de Casagemes - Canyadó de Badalona, es denomina "Junta de Compensació del PA2 del carrer Sant Bru".

1.2. La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit en els mateixos, segons allò estipulat al Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i demés disposicions aplicables.

Article 2. Naturalesa i personalitat jurídica.

2.1. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de l'Entitat s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats de capital sobre societats en formació.

2.2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat o agregar tota classe de béns, establir contractes, executar obres d'urbanització i d'edificació, adquirir obligacions, interposar els recursos establerts a les lleis i exercir les accions previstes legalment, segons el que disposen els presents Estatuts, el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme segons Decret 305/2006 de 18 de juliol.

2.3. La incorporació dels propietaris a la Junta no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en aquest Polígon d'Actuació, en tot cas els terrenys queden afectats al compliment de les obligacions inherents i derivades de la gestió urbanística comuna de l'àmbit.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

### Article 3. Domicili.

3.1. S'estableix el domicili a Barcelona, carrer Bailén 21, 1er 1a, codi postal 08010.

3.2. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'òrgan col·legiat corresponent, donant-ne compte a l'Ajuntament de Badalona i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

### Article 4. Àmbit.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà està integrat per tots els terrenys compresos a l'àmbit que conforma el Polígon d'Actuació 2 de Badalona (PA2), el qual engloba finques dels carrers de Sant Bru i de la Seu d'Urgell i la façana sud del Parc de Can Solei - Ca l'Arnús, al barri de Casagemes - Canyadó, de Badalona, i forma part de l'àmbit inclòs en la Modificació puntual del Pla General Metropolità al carrer de Sant Bru del terme municipal de Badalona, aprovada definitivament el desembre de 2009.

### Article 5. Durada.

La durada de la Junta es preveu que sigui indefinida fins el compliment total del seu objecte i finalitats i fins a la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de Badalona de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en el/s projecte/s d'urbanització que es redactin. La seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Badalona.

### Article 6. Objecte i finalitats.

6.1. L'objecte de la Junta de Compensació serà l'execució del PA2 del carrer Sant Bru del terme municipal de Badalona, així com el compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística aplicable.

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

a) La incorporació dels propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues, o que aquestes comprometin la seva participació en l'execució, d'acord amb allò establert al PA2 del carrer Sant Bru del terme municipal de Badalona.

b) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

c) La gestió i execució de les obres d'urbanització del sector de planejament sigui per a la totalitat de l'àmbit del PA2.

d) La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta o no hagin garantit la seva participació, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

e) El projecte de Reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació o que no hagin garantit la seva participació, l'aportació d'aquestes finques a la reparcel·lació sense prèvia expropiació: en aquest supòsit, es pot resoldre l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora segons s'escaigui, per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització.

f) La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació, per raó dels incompliments, tant dels membres de la Junta com dels propietaris que hagin garantit la seva participació, de les obligacions i les càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic.

El Projecte de Reparcel·lació, o la corresponent operació jurídica complementària, pot determinar, com a alternativa a aquesta via, el pagament de les obligacions mitjançant la cessió de solars situats dins el polígon d'actuació corresponent, respectant el principi de no discriminació. El projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora, segons s'escaigui.

g) La sol·licitud, si s'escau, a l'Administració actuant de l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de quantitats degudes pels membres de la Junta o dels propietaris que hagin garantit la seva participació.

h) La formalització d'operacions de crèdit per a l'exercici de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques afectades.

i) La sol·licitud i gestió de l'atorgament de beneficis fiscals urbanístics previstos a les disposicions legals.



Dimarts, 31 d'octubre de 2017

- j) L'adjudicació de les parcel·les resultants en l'àmbit del PA2 entre els membres de la Junta, segons la divisió poligonal aprovada.
- k) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats davant de qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autonòmica o de l'Administració Local, així com davant dels jutges i tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que hagin prestat els seus serveis a l'Entitat.
- l) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels instruments de planejament i de gestió i dels projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- m) Redacció del/s Projecte/s d'Urbanització- sigui per a la totalitat de l'àmbit del PA2, del Projecte de Reparcel·lació i del Pla d'Autoprotecció d'Incendis Forestals.
- n) Presentar davant la Gerència Territorial del Cadastre la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- o) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament i que li corresponguin segons la normativa vigent.

### TÍTOL II. MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

#### Article 7. Composició.

7.1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de finques compreses en l'àmbit del PA2 del carrer Sant Bru del terme municipal de Badalona que hagin formalitzat la seva incorporació a la Junta de Compensació com a promotors o com a propietaris adherits.

7.2. En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la data de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

7.3. Tots els associats, siguin promotors o adherits, tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions, proporcionals a las seves aportacions. Els propietaris adherits posteriorment han de satisfer la part proporcional de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents.

7.4. Els propietaris que no s'hagin adherit, podran comprometre la seva participació en l'execució del planejament, de conformitat amb el que disposa l'article 136.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i hauran de constituir, en el mateix acte, fiança per les despeses estimades d'urbanització en una quantia del 12% de la part que li correspongui, en proporció a la superfície de la finca respecte a la del total de l'àmbit.

7.5. Una vegada aprovats definitivament els Estatuts i les Bases de la Junta de Compensació, l'Ajuntament de Badalona n'ha d'ordenar la seva publicació al Diari Oficial i notificar-ho individualment als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-s'hi en un termini màxim de 15 dies.

7.6. De la constitució de la Junta de Compensació se'n donarà compte a totes les persones propietàries a fi que puguin adherir-s'hi mitjançant escrit adreçat al Notari que hagi autoritzat l'escriptura de constitució, a fi que incorpori les adhesions que es rebin durant el termini assenyalat.

7.7. Un cop finalitzats els terminis indicats i abans de concloure l'expedient d'expropiació, per acord de l'Assemblea General es podrà autoritzar l'adhesió a la Junta dels propietaris de les finques del Polígon d'Actuació que no ho haguessin fet anteriorment.

7.8. El document públic de constitució ha de ser lliurat a l'Administració actuant, qui ha d'adoptar l'acord de constitució de l'Entitat i notificar-ho individualment als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se en un termini màxim d'un mes.

7.9. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació per part d'aquesta en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se que el transmetent de la finca s'incorpora a la Junta des del mateix moment de la transmissió.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

7.10. A més, la Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament de Badalona, que tindrà veu però no vot, en les reunions de l'Assemblea General de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde.

7.11. En tot cas, els terrenys compresos dins l'àmbit del PA2 del carrer de Sant Bru del terme municipal de Badalona queden afectats al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

Article 8. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

8.1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin els fons necessaris per a la urbanització totalment o parcial.

8.2. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquest efecte, llevat d'acord unànime dels socis de la Junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En tot cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, un cop estiguin urbanitzats.

8.3. La incorporació es podrà instrumentar abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per la qual cosa serà necessària la convocatòria de l'Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent que representin la majoria dels seus drets o interessos.

8.4. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

8.5. Per a la valoració de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà al que assenyalen les Bases d'Actuació.

8.6 Les empreses urbanitzadores estaran en tot cas representades en la Junta de Compensació per una única persona, designada al tal efecte, de conformitat amb l'article 197 lletra e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol.

Article 9. Participació.

9.1. La participació dels membres de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient que a cadascun li correspongui sobre el total.

9.2. La fixació definitiva dels coeficients s'efectuarà en el moment d'aprovar el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el que disposi la legislació vigent. Fins aquell moment, per al còmput de les quotes de participació dels membres als efectes de constitució i votacions, es farà d'acord amb la proporció que resulti de la superfície real de les finques afectades respecte del total àmbit de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

9.3. La titularitat dominical de les finques s'acreditarà mitjançant certificació registral o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició.

9.4. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic es determinaran les respectives quotes prevalent en tot cas la realitat física. Si els terrenys estan afectats per alguna càrrega real el propietari afectat haurà de suportar amb el titular del dret real la quota atribuïda i, en el cas de no declarar-ho, els perjudicis resultants de la reparcel·lació, recauran sobre el propietari.

9.5. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts. El vot percentual vindrà determinat per la participació en les despeses d'urbanització fixades al punt 9.1. Els propietaris que no participen en cap tipus de despesa, tindran dret a veu però no a vot.

9.6. En tots els casos, la qualitat de membre de la Junta de Compensació correspon al propietari, i en els supòsits d'usdefruit, al nu propietari.

Article 10. Titularitats especials.

10.1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formarà part de la Junta el seu representant legal i la disposició d'aquestes finques per la Junta no restarà subjecta a limitacions de caràcter civil. Si s'adjudiquen quantitats

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyala la legislació civil i, si s'adjudiquen immobles, s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

10.2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associats, responent solidàriament enfront de l'Entitat de les obligacions dimanants de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho farà l'Ajuntament de Badalona d'entre els copropietaris, a requeriment del President de la Junta. El propietari que ho sigui en proindivís podrà sol·licitar que l'adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima.

10.3. En el cas de que una finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra persona qualsevol dret real limitador del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici de què el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic corresponent.

Article 11. Drets.

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

- a) Exercir les facultats de domini, inclosa la de cobrament dels fruits fins l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta.
- b) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General, assistint per si mateix o mitjançant mandatari apoderat, emetent el seu vot que serà ponderat proporcionalment a les quotes respectives, excepte en els supòsits de suspensió del dret de vot, segons allò que preveu l'art. 9 d'aquests Estatuts.
- c) Participar com a elector o candidat en la designació dels membres als òrgans de govern i ser elegits per a l'exercici dels càrrecs.
- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició de les finques de la seva propietat o de les seves quotes respectives. En cas de transmissió, l'adquirent se subroga en els drets i les obligacions del transmetent respecte la Junta.
- f) Adquirir la titularitat de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la reparcel·lació, proporcionalment als seus drets.
- g) Ser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.
- h) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- i) Participar, en el moment de la liquidació definitiva, en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'Actuació en proporció a la seva quota.
- j) Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k) Exercir els drets anteriors, ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.
- l) El propietari que ho sigui en proindivís, podrà sol·licitar, que l'adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima.
- m) Els altres drets reconeguts legalment i que no constin expressament esmentats en aquests Estatuts.

Article 12. Deures dels membres de l'Entitat.

12.1. Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions de caràcter general derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

12.2. Especialment estaran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de deu dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues i gravàmens de la seva finca si en tingués.
- b) Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- c) Assenyalar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. En cas de canvi de domicili, s'haurà de notificar a la Secretaria de la Junta. Els estrangers designaran un domicili situat a Espanya.
- d) Abonar puntualment, les quotes que els corresponguin, tant les ordinàries pel sosteniment de l'Entitat com les corresponents a les despeses urbanístiques.
- e) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta.
- f) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc. resultants del planejament.
- g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials, instal·lacions complementàries i, en el seu cas, actuacions de relocalització quan resulti necessària a criteri de la Direcció de l'obra, sense poder exercir contra l'ocupació les accions interdictals legalment previstes.
- h) Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.
- i) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, excepte en el cas que s'hagi sol·licitat la divisió de la copropietat.
- j) Notificar a la Junta, de forma fefaent, la transmissió dels terrenys o la seva participació en la Junta, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de quinze dies des de la seva transmissió.
- k) La resta de deures establerts en la normativa d'aplicació i que no constin expressament determinats en aquests Estatuts.

### TÍTOL III.

#### ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

##### Capítol I. Òrgans de govern i administració.

###### Article 13. Enumeració.

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Secretari.
- d) El Tresorer.

##### Capítol II. Assemblea General.

###### Article 14. L'Assemblea General.

14.1. És l'òrgan col·legiat de govern i deliberació de la Junta de Compensació i estarà integrat per tots els membres d'aquesta, més un representant de l'Ajuntament de Badalona designat expressament per aquest i, en el seu cas, un representant de l'empresa urbanitzadora.

14.2. Tots els membres de la Junta, àdhuc els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

### Article 15. Reunions.

15.1. L'Assemblea General celebrarà, com a mínim, una reunió ordinària cada semestre. La reunió ordinària corresponent al primer semestre ha de tenir lloc dintre del tercer trimestre de l'any, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent i la renovació del President i del Secretari quan procedeixi.

15.2. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o ho sol·licitin, mitjançant escrit dirigit al President, els membres de la Junta de Compensació que representin com a mínim el 33% de les quotes de participació, els quals expressaran necessàriament l'ordre del dia que s'ha d'incloure. En aquest cas s'haurà de convocar i celebrar l'Assemblea en el termini d'un mes a comptar des de la sol·licitud.

15.3. Seran President i Secretari de l'Assemblea General els que ho siguin de la Junta de compensació, podent ser Secretari una persona aliena als seus membres, nomenada per l'Assemblea General.

15.4. Estant reunits tots els membres de la Junta, es podrà celebrar l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

15.5. A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres assumptes que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat de la totalitat dels seus membres.

### Article 16. Facultats.

Corresponen a l'Assemblea, amb caràcter indelegable, les següents facultats:

a) La proposta de modificació d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament, amb el vot favorable del 51% de les quotes de participació.

b) El nomenament i el cessament del President i del Secretari.

c) L'encàrrec de redacció dels instruments de planejament urbanístic que formuli la Junta de Compensació, del Projecte de Reparcel·lació i del Projecte d'Urbanització.

d) L'aprovació dels instruments urbanístics que promogui la Junta de Compensació, del Projecte de Reparcel·lació, del Projecte d'Urbanització i la proposta de la seva aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.

e) Acordar, si s'escau, l'edificació total o parcial de les parcel·les resultants.

f) L'examen de la gestió comuna i l'aprovació del pressupost de cada exercici i, en el seu cas, de la memòria i els comptes de l'exercici anterior.

g) La fixació dels mitjans econòmics, les aportacions ordinàries i extraordinàries i els terminis en què s'hauran de satisfer i així com també procedir contra els socis morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.

h) Autoritzar la formalització d'actes de disposició sobre béns i drets de la Junta.

i) Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.

j) L'exercici de les accions judicials que sigui procedent per a la defensa dels interessos de la Junta de Compensació.

k) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i edificació així com de la seva direcció facultativa i l'aprovació de la seva execució, en el seu cas.

l) El nomenament de comissions de seguiment del desenvolupament de les obres d'urbanització i edificació, si s'escau.

m) Proposar i acordar la dissolució de la Junta de Compensació, en les condicions establertes per aquests Estatuts i la legislació urbanística.

n) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que porti totalment o parcial els mitjans necessaris per a la urbanització.

o) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

p) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

### Article 17. Convocatòria.

17.1. Les reunions de les Assemblees Generals ordinàries o extraordinàries seran convocades pel Secretari a partir de l'ordre del President, emprant, per a notificacions als interessats, qualsevol mitjà que permeti deixar constància als domicilis designats pels propietaris, inclús els telemàtics, i amb una antelació mínima de deu dies naturals.

17.2. A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora, així com l'ordre del dia, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no recollits en la convocatòria, llevat que així s'acordés per unanimitat en reunió en la que assisteixin la totalitat dels seus membres.

17.3. A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà a quin lloc es troben a disposició dels membres la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior i tota aquella altra documentació que no podent ser tramesa conjuntament amb la convocatòria, hagi de ser objecte d'examen durant les sessions.

17.4. El President presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats i actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta o el seu substitut.

### Article 18. Quòrum de constitució.

18.1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presents els membres de la Junta que representin més del 50% de les quotes de participació i, en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora respecte de la primera, si hi concorren els membres que representin, com a mínim, el 25% de les referides quotes.

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

18.3. Els membres podran designar per escrit i per a cada reunió a altres persones que els representin a l'Assemblea, mitjançant designació expressa a la mateixa convocatòria.

18.4. Les persones jurídiques hauran de designar una sola persona que els representi.

### Article 19. Adopció d'acords.

19.1. L'adopció d'acords en l'Assemblea General requerirà el vot favorable dels membres presents a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat que representin la majoria dels seus drets.

19.2 L'adopció d'acords es farà en funció dels drets de cada membre assignats de conformitat amb els presents Estatuts.

19.4. Als efectes de quòrum i d'adopció d'acords, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos de l'expropiació.

19.5 Per l'exercici del dret de vot s'exigirà que els seus membres estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament. Aquests propietaris i les seves quotes no seran computables als efectes d'assolir les majories que calgui.

### Article 20. Executivitat dels acords.

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

### Article 21. Actes.

21.1. Les actes de les sessions de l'Assemblea General s'han de tancar amb les signatures del President i del Secretari, en acabar la reunió o dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració i des d'aleshores seran executives.

Les actes s'han de notificar als membres de l'Assemblea General en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.



Dimarts, 31 d'octubre de 2017

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President o pel Secretari, o per qualsevol membre que hagi assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i Secretari abans de la següent sessió en la que s'haurà de sotmetre a ratificació.

21.2. Les actes, un cop aprovades, figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.

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

Capítol III. El President.

Article 22. El President.

22.1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per una durada de quatre anys, podent ser reelegit per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea.

22.2. El seu nomenament o cessament serà notificat a l'Ajuntament en el termini màxim d'un mes des que es produeixi.

22.3. L'exercici del seu càrrec serà gratuït.

Article 23. Facultats.

23.1. Correspon al President convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords. Dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.

23.2. És atribució del President autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

23.3. Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i de tresoreria de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General.

23.4. Són funcions específiques del President:

a) La proposició d'acords a l'Assemblea General.

b) L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.

c) L'administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que s'hauran de sotmetre a l'Assemblea General.

d) La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.

e) Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.

f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit.

g) La constitució de fiances.

h) Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els membres morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.

i) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.

j) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.

k) Sol·licitar de l'Ajuntament el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.

l) Sol·licitar de l'Ajuntament l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits que contemplen aquests Estatuts.

m) Presentació a l'Assemblea General dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

n) Adoptar, en supòsits d'urgència, els acords per la presentació d'accions administratives o judicials, que s'hauran de ratificar en la primera sessió de l'Assemblea General.

o) Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

23.5. És atribució del President ostentar la representació de la Junta de Compensació davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea General determini, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.

23.6. És atribució del President ostentar la representació de la Junta de Compensació davant dels bancs i/o entitats financeres, en la forma que l'Assemblea General determini.

Capítol IV. El Secretari.

Article 24. El Secretari.

24.1. El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General la qual determinarà la duració del càrrec i, en el seu cas, la seva retribució. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a ella. En aquest darrer cas, assistirà a les reunions sense dret a vot.

24.2. En cas d'absència o malaltia del Secretari, el President designarà la persona que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 25. Facultats.

25.1. Són funcions del Secretari assistir a les reunions de l'Assemblea General, aixecar acta de les sessions, i transcriure-les al llibre d'actes corresponent.

25.2. El Secretari està facultat per expedir-ne certificacions, amb el vistiplau del President.

25.3. El Secretari ha de dur un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.

25.4. Correspon al Secretari notificar als membres de la Junta de Compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General, i notificar els seus acords als membres i als òrgans urbanístics competents.

Article 26. El Tresorer i les seves funcions.

26.1 Seran funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponen als fons de l'Entitat així com la seva custòdia, donar explicació dels comptes i de les gestions pressupostàries de la Junta de Compensació i complir totes les demés obligacions que, essent inherents a la seva matèria, s'estableixin per disposicions legals o per acord de l'Entitat. Les actuacions i funcions del Tresorer abans esmentades hauran de ser sempre mancomunades amb el President de Junta.

TÍTOL VI.  
RÈGIM ECONÒMIC.

Article 27. Ingressos.

Seran ingressos de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions inicials dels membres.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
- d) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- e) Les rendes i productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

### Article 28. Despeses.

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística, inclosa la redacció del Polígon d'Actuació - PA2 de Badalona a dalt esmentat, dels corresponents Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i demés a que es refereix l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- c) Les d'execució de les obres d'edificació total o parcial de les parcel·les resultants.
- d) El pagament d'honoraris professionals, administratius, taxes e impostos.
- e) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- f) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

### Article 29. Quotes i les seves classes.

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

29.2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General i les que tinguin relació solament amb el polígon en que sigui ubicada la parcel·la de cadascú dels propietaris, segons el Projecte de Reparcel·lació. Aquestes quotes es destinaran al finançament de les despeses de la gestió i a l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i d'indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Badalona.

### Article 30. Quantia i pagament.

30.1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes, tenint en compte el polígon concret al qual pertany cadascuna de les finques o parcel·les.

30.2. La quantia de les quotes serà proporcional al percentatge de participació que cada soci tingui a la Junta de Compensació, segons la participació definida a l'article 9 d'aquests Estatuts.

30.3. El pagament per cada soci de l'import de les aportacions que li corresponguin, es farà en moneda de curs legal, xec bancari o transferència bancària, de no establir l'Assemblea General altre forma i/o condicions de pagament.

30.4. El pagament es durà a terme dins d'un mes des de la data en què li sigui notificat el requeriment.

30.5. La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà, en cas d'optar per exigir el pagament de les quotes, les conseqüències següents:

- a) A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini d'un mes, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat per la Llei de Morositat en cada moment, més dos punts, fins que es faci efectiva.
- b) Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i sol·licitar a l'Ajuntament que iniciï la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.
- c) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o a la judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.
- d) En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès dels seus drets a la Junta de Compensació, en els termes que s'indiquen en aquests Estatuts.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

30.6. En cas d'impagament, correspondrà a l'Assemblea General acordar si s'opta per exigir el pagament o per la cessió de finques en pagament de quotes d'urbanització.

### TÍTOL VII. RÈGIM JURÍDIC.

#### Article 31. Executivitat.

Els actes i acords dels òrgans de govern i administració de l'Entitat, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, són obligatoris i immediatament executius, llevat que necessitin autorització posterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs.

#### Article 32. Recursos.

31.1. Contra els actes i els acords de caràcter administratiu de l'Assemblea General i del President es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Badalona en els termes que preveu la Llei 39/2015 de 1 d'octubre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

31.2. Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

31.3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de Compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord per sí mateixos o mitjançant el seu representant.

#### Article 33. Règim de responsabilitat.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic fins a la recepció definitiva de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.

#### Article 34. Tutela.

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Badalona en tant que administració actuant. A l'Ajuntament li corresponen especialment les següents funcions:

- a) Designar el seu representant per a formar part de l'Assemblea General.
- b) Tramitar els supòsits d'expropiació en els casos previstos en aquests Estatuts.
- c) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per tal d'aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- d) Requerir a la Junta de Compensació la presentació de certificacions, documents, memòries, plànols, etc., així com tramitar amb la mesura i diligència òptimes els instruments urbanístics aprovats per la Junta de Compensació.
- e) Recepcionar les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions previstes en el Projecte d'Urbanització.
- f) Cobrar per via de constrenyiment als membres morosos les quotes pendents, a requeriment del President.
- g) Totes aquelles que resultin de la normativa urbanística vigent.

### TÍTOL VI. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

#### Article 35. Dissolució.

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

35.2. Tal com estableix l'article 131.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la dissolució de la Junta de Compensació només es pot acordar si:

- a) Ha acomplert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
- b) L'Ajuntament de Badalona ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, si s'escau.
- c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la Junta és la beneficiària d'alguna expropiació.

Dimarts, 31 d'octubre de 2017

---

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

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

Article 36. Liquidació.

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

a) L'Assemblea General, transformada en òrgan de liquidació, ha de procedir a adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.

b) El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta, d'acord amb allò previst a l'article 9 dels presents Estatuts. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

Badalona, 17 d'octubre de 2017

El secretari, Isidre Martí i Sardà