

## A N U N C I

La Junta de Govern Local, en sessió del dia 30 d'abril de 2018, adoptà l'acord la part dispositiva del qual a continuació es transcriu:

- 1.- Aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'actuació corresponents al polígon d'actuació urbanística 12 del POUM, Tal com han estat presentats pel 90,11% dels propietaris dels terrenys inclosos en la delimitació del PAU 12.
2. Publicar el present acord incloent els estatuts i bases aprovats en el BOP i notificar-lo a tots els propietaris per tal que en el termini màxim de 15 dies puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat.
3. Requerir a tots els propietaris afectats per tal constitueixin la Junta de Compensació.

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

Vilafranca del Penedès, a 3 de maig de 2018

Vist-i-plau l'Alcalde,



Pere Regull i Riba

Signat digitalment  
per CPISR-1 C  
PERE REGULL  
RIBA el 04/05/2018  
8:49:28

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 1 de 46



## **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ Nº12 PATI DEL GALL DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS.**

### **CAPÍTOL 1**

#### **DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Article 1. – Constitució, denominació i règim legal.**

**1.** Amb la denominació de "Junta de Compensació del **Polígon d'actuació nº12 Pati del Gall**" es constitueix una Entitat Urbanística Col·laboradora integrada pels membres que descriu l'article 8 d'aquests Estatuts.

**2.** La Junta de Compensació, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat jurídica des de la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya.

**3.** La Junta de Compensació es regirà pel que disposen aquests Estatuts, sens perjudici d'allò que reguli la legislació urbanística aplicable, estatal o autonòmica.

##### **Article 2.- Àmbit territorial.**

El **Polígon d'actuació nº12 Pati del Gall** del Municipi Vilafranca del Penedès constitueix l'àmbit territorial d'actuació de la Junta de Compensació.

##### **Article 3.- Domicili.**

**1.** La Junta de Compensació té el domicili legal l'Avinguda Meridiana, 350, 11C, de la ciutat de Barcelona (DP-08027).

**2** Per acord de l'Assemblea General el domicili pot ser traslladat a un altre lloc, que haurà de ser notificat a l'Ajuntament per a constància posterior en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya.

**3.** Així mateix, l'Assemblea General mitjançant un acord podrà designar un domicili diferent del domicili legal, a efectes de notificacions.

##### **Article 4.- Objecte.**

L'objecte de la Junta de Compensació consisteix en la gestió urbanística del Polígon d'actuació nº12 Pati del Gall, l'execució del qual comprèn la distribució justa dels beneficis i càrregues, la cessió dels terrenys destinats a dotacions públiques, d'aquells en què es localitza l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament i les altres cessions que en el seu cas procedeixin, i l'execució dels terrenys inclosos en el **Polígon d'actuació nº 12 Pati del Gall**, així com el compliment de les altres obligacions urbanístiques en els termes previstos a la legislació urbanística autonòmica aplicable. La gestió urbanística prevista es durà a terme d'acord amb el POUM.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 2 de 46



## Article 5.- Finalitats.

Seran finalitats primordials de la Junta de Compensació tots les necessàries per al compliment del seu objecte, entre les que hi ha les que a continuació queden enumerades a títol indicatiu, que no limitatiu:

- a) Agrupar els propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit de la Junta de Compensació, els quals, mantenint la titularitat dels seus béns i drets, s'uneixen en una acció comuna per a executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament les seves càrregues i beneficis, i incorporar els que no ho haguessin fet amb anterioritat.
- b) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya.
- c) Redactar el Projecte de Reparcel·lació, en els termes precisos per a la seva gestió i execució, i dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials que prevegi, de manera especial les parcel·lacions i reparcel·lacions necessàries, que es practican d'acord a l'establert en la legislació urbanística, i es redactarà i tramitarà el Projecte de Reparcel·lació, fins a la inscripció en el Registre de la Propietat.
- d) Redactar els documents de Planejament necessaris per establir, ajustar, corregir o modificar l'Ordenació bé sigui de caràcter General, bé detallada a requeriment de les Administracions o dels membres de la Junta per al millor desenvolupament Urbanístic de l'àmbit.
- e) Redactar els Projectes d'Urbanització i executar les obres previstes, les quals podran ser realitzades per adjudicació directa o mitjançant subhasta o concurs subhasta, d'acord amb el que acordi l'Assemblea General, o mitjançant la incorporació, si escau, d'una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, exercint en tot cas el control de l'execució.
- f) Interessar dels Organismes Urbanístics competents l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, Projecte d'Urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.
- g) Interessar de l'Ajuntament, l'ocupació i expropiació a favor de la Junta de Compensació dels sòls dels propietaris inclosos o adscrits a l'àmbit d'actuació que no s'hi hagin incorporat o adherit o els d'aquells membres que havent-s'hi incorporat hagin de ser expropiats per incomplir les obligacions.
- h) Recaptar les quotes d'urbanització, indemnitzacions i altres despeses dels propietaris aprovades d'acord amb aquests Estatuts, pel cas que es produeixi la delegació de l'Ajuntament, per a aquestes finalitats, i demanar a l'Ajuntament que exerciti la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats dels propietaris deutors pendents d'abonar a la Junta.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 3 de 46

- i)** En cas d'incompliment de l'obligació de pagament per part d'algun dels propietaris, la Junta de Compensació podrà adjudicar-se per a si o en favor de tercers els percentatges de terrenys equivalents als costos pendents.
- j)** Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos a les disposicions legals.
- k)** Sol·licitar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.
- l)** Actuar amb facultats fiduciàries, amb poder de disposició sobre els béns i drets aportats pels propietaris a la Junta, sense més limitacions que les previstes en aquests Estatuts.
- m)** Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualssevol altres actes de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la Junta de Compensació que siguin necessaris per al compliment de les finalitats.
- n)** Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels membres de la Junta de Compensació corresponguin en els béns que constitueixen i, si escau, el patrimoni de la Junta de Compensació.
- o)** Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització, amb la garantia dels terrenys d'aprofitament privat, o els específicament assignats a la Junta de Compensació per a tal finalitat.
- p)** Concertar i prestar garanties o avals davant dels òrgans urbanístics.
- q)** Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Reparcel·lació entre els membres de la Junta de Compensació, inclosa si escau, la Junta de Compensació.
- r)** Cedir a l'Administració amb ple domini i lliure de càrregues la titularitat dominical de tots els terrenys que hagin de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració, segons les determinacions del planejament aprovat.
- s)** Interessar de l'Administració la recepció de les obres d'urbanització.
- t)** Sol·licitar del Registre de la Propietat la constància, mitjançant nota marginal, de l'afecció dels béns i drets compresos en el Sector.
- u)** Exigir a les empreses concessionàries el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de proveïment d'aigua i energia elèctrica, en la part que segons la reglamentació d'aquests serveis no hagin d'anar a càrrec dels usuaris.
- v)** Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta de Compensació davant de qualssevol autoritat i organisme de l'Administració de l'Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant dels Jutjats i Tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions, i dels particulars.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 4 de 46



w) Així mateix durà a terme totes les operacions necessàries per distribuir entre els associats els beneficis i les càrregues fixades pel planejament, configurar les noves parcel·les i adjudicar-les.

y) En general, l'exercici de tots els drets i les activitats que li corresponguin segons l'ordenament vigent.

## Article 6.- Durada i exercici econòmic.

1. La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida corresponent al compliment de les finalitats pels quals es constitueix, tret que se'n produeixi la dissolució en els termes establerts a l'art. 31.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova la refosa de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Un cop acomplerts aquests termes procedirà a la dissolució d'acord amb el previst en el capítol IX d'aquests Estatuts.

2. La inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya dóna lloc al començament de les activitats de la Junta de Compensació.

3. No obstant l'anterior, els propietaris podran aprovar actuacions urbanístiques relatives al **Polígon d'actuació nº12 Pati del Gall** abans que la Junta de Compensació doni començament a les seves activitats. Aquests acords hauran de ser ratificats a l'Acta que de la primera Assemblea General de la Junta de Compensació.

4. L'exercici econòmic de la Junta de Compensació coincidirà amb l'any natural. El primer exercici de la Junta de Compensació comprendrà el termini que va des de la data de constitució i fins a l'últim dia d'aquell any natural.

## CAPÍTOL II

### DE L'ÒRGAN URBANÍSTIC SOTA EL CONTROL DEL QUAL ACTUA

#### Article 7.- Òrgan urbanístic de control.

1. La Junta de Compensació desenvoluparà la seva activitat sota la tutela i inspecció de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, que tindrà caràcter d'Administració actuant.

2. Correspon a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, en l'exercici de les seves funcions de tutela i d'inspecció:

a) Instar els propietaris del **Polígon d'actuació nº12 Pati del Gall** perquè es constitueixin en Junta de Compensació.

b) Verificar la concurrència de quòrum suficient dels propietaris que presentin els Estatuts, donar audiència a la resta de propietaris amb tràmit d'al·legacions i, per si és del seu interès, incorporar-se a la Junta.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 5 de 46



- c)** Aprovar, si escau, els Estatuts i designar al seu representant en els òrgans de la Junta de Compensació.
- d)** Requerir els interessats perquè es constitueixin en Junta i procedir a l'aprovació, un cop constituïda.
- e)** Remetre l'acord d'aprovació de la constitució juntament amb la còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya perquè la inscrivui.
- f)** Aprovar, si escau, el Projecte de Reparcel·lació, lliurant les certificacions oportunes per a la inscripció al Registre de la Propietat.
- g)** Sol·licitar l'inici i la tramitació, si escau, de l'ocupació directa dels terrenys dels propietaris no adherits a la Junta, que estiguin afectats pel planejament a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- h)** Sol·licitar l'expropiació en benefici de la Junta de Compensació i els terrenys dels propietaris no incorporats que incompleixin les obligacions.
- i)** Aprovar, si escau, el Projecte d'Urbanització, controlar l'execució de les obres i un cop finalitzades, total o parcialment, recepcionar-les.
- j)** Seguir, a sol·licitud de la Junta de Compensació, el cobrament de les despeses o quotes dels membres morosos en via de constrenyiment, constatada l'existència de l'acord d'aprovació i feta la reclamació en via voluntària.
- k)** Coordinar l'actuació de la Junta de Compensació amb els altres òrgans de l'Administració i empreses subministradores dels serveis públics.
- l)** Resoldre en primera instància els recursos contra les qüestions que es plantegin entre la Junta i l'empresa urbanitzadora i els que puguin presentar els membres de la Junta de Compensació contra els actes o acords de la mateixa Junta.
- m)** Aprovar l'acord de dissolució de la Junta de Compensació.
- n)** Assistir a les reunions de la Junta de Compensació. Instruir i assessorar sobre la política urbanística municipal.
- o)** Advertir, en els supòsits en què la Junta de Compensació pogués incórrer en incompliment dels deures o infraccions, d'aquestes anomalies, tutelant a la Junta quan fos menester.
- P)** Exercir qualsevol altra funció que li sigui pròpia.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 6 de 46



## CAPÍTOL III

### DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

#### Article 8. Composició de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació es compon de:

a) Les persones físiques o jurídiques, propietàries de terrenys compresos en l'àmbit territorial al qual es refereix l'article 2 d'aquests Estatuts que voluntàriament s'hi incorporin en el termini i en les condicions legals, i les que, per causa de transmissió de terrenys, quedin subrogades en el lloc del transmissor.

b) Qualsevol Entitat Pública titular de béns inclosos en l'àmbit territorial al que es refereix l'article 2 d'aquests Estatuts, ja tingui caràcter demanial o patrimonial, i sigui o no promotora de la Junta de Compensació i, en tot cas, l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

2. També podran formar part com a membres de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin, totalment o parcial, els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització o empreses que financin per qualsevol títol les obres d'urbanització, en les condicions que estableixi l'Assemblea General d'acord amb els compromisos adquirits, si escau, per la Junta de Compensació a les esmentades empreses.

3. Els propietaris i entitats incorporats a la Junta de Compensació quedaran subjectes al compliment de les obligacions inherents al sistema i a l'observança d'aquests Estatuts.

#### Article 9. Membres de la Junta de Compensació.

1. Els membres de la Junta de Compensació propietaris de terrenys compresos en l'àmbit territorial descrits a l'article 2 d'aquests Estatuts podran ser fundadors o adherits. Tots ells tenen els mateixos drets i obligacions sense que les condicions o requisits per a la incorporació siguin més oneroses pels uns que pels altres.

2. No obstant l'anterior, l'Assemblea General podrà permetre l'adhesió extemporània de membres en les condicions establertes a l'article 11.4 d'aquests Estatuts amb anterioritat a l'aprovació del Projecte de Parcel·lació.

3. Les empreses urbanitzadores que, si escau, s'hi incorporin participaran amb els drets i les obligacions establertes en aquests Estatuts d'acord amb les particulars condicions d'incorporació que aprovin l'Assemblea General, i d'acord amb els compromisos adquirits, si escau, per la Junta de Compensació amb aquestes empreses.

4. En qualsevol cas, les persones propietàries incorporades a la Junta o les que sol·licitin l'adhesió hauran d'aportar els títols i els documents acreditatius de la titularitat, en un període de deu dies naturals des que ho facin. També hauran de

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 7 de 46



declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves finques detallant-ne la naturalesa, i indicant el nom i adreça dels titulars dels drets.

**5.** Un cop incorporats a la Junta tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran els mateixos drets i obligacions.

**6.** La relació i identificació dels propietaris i altres membres de la Junta constarà a l'escriptura de constitució, d'acord amb l'article 190.3 a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Qualsevol modificació de la composició inicial serà comunicada al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. En el supòsit de les entitats mercantils, quan no canviï la persona jurídica no serà necessària cap notificació. Per tant, el canvi de representant, persona física de la mercantil solament haurà de notificar-se a la Secretaria de la Junta amb l'aportació dels poders de representació.

**7.** La incorporació dels membres a la Junta no suposa la transmissió de la propietat de les finques, la qual només actuarà com a fiduciària.

### **Article 10. Membres fundadors.**

Seran membres fundadors els propietaris que promouen la iniciativa mitjançant la presentació dels Estatuts de la Junta de Compensació i que representin més del 50 per cent de la superfície total del polígon d'actuació urbanística, tal com disposa l'article 130.3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

### **Article 11.- Membres adherits.**

**1.** Seran membres adherits les persones físiques o jurídiques propietàries de les finques incloses al polígon d'actuació, sempre que ho sol·licitin d'acord amb els supòsits previstos a l'article 171 del Decret 305/2006. L'adhesió ha de formalitzar-se en document públic o mitjançant una compareixença en què consti expressament l'acceptació d'aquests Estatuts i les bases d'actuació de la Junta, així com els acords que s'hagin adoptat vàlidament a la data de la petició de la incorporació. La incorporació no tindrà efectes fins que no s'hagin satisfet les quantitats corresponents a la seva participació, quant als pagaments ja efectuats pels altres membres, segons les respectives participacions.

**2.** Transcorregut el termini d'incorporació a la Junta, hom entendre que els propietaris no adherits renuncien a aquest dret, quedant-ne exclosos amb caràcter general. Les seves finques podran ser objecte d'expropiació forçosa si així ho sol·licita la Junta de Compensació, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística de Catalunya.

**3.** No obstant el suara esmentat, l'Assemblea General podrà acordar amb anterioritat a l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació la incorporació extemporània de membres amb les condicions establertes en el primer d'aquest article.

**4.** Per al supòsit d'existir propietaris desconeguts o en domicili ignorat, la notificació s'efectuarà en la forma que estableix l'article 44 de la Llei 39/2015, de 1r d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 8 de 46





## Article 12.- Titularitats especials.

1. Pel cas d'existir cotitularidad sobre una finca o dret, els cotitulars designaran una persona per a l'exercici de les facultats com a membre de la Junta de Compensació, responnent solidàriament davant de la Junta de Compensació de totes les obligacions que corresponen a aquesta condició. Si no ho fessin en el termini que a aquests efecte assenyali la Junta de Compensació, el nomenarà la Junta de Compensació, sens perjudici de la designació del representant posteriorment per part dels cotitulars, mitjançant un acord.

2. En el supòsit de concórrer qualsevol dret real limitatiu de domini o si existís un arrendament sobre d'una finca, la qualitat de membre de la Junta de Compensació correspondrà al propietari, sens perjudici que el titular del dret real o personal percebi el rendiment econòmic corresponent i pugui ser convidat a les sessions de la Junta de Compensació, quan així ho estimi oportú i únicament com a oient.

3. En el cas que la nua propietat i l'usdefruit pertanyin a diferents persones, Junta de Compensació reconeixerà la qualitat de membre al nu propietari, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic que li correspon. Seran de compte del nu propietari les quotes ordinàries o extraordinàries que estableixi l'Assemblea General o, per delegació, la Comissió Gestora, per raó dels terrenys compresos en el **Polígon d'actuació nº12 Pati del Gall**. D'incomplir-se aquesta obligació pel nu propietari, la Junta de Compensació admetrà el pagament de les quotes fetes per l'usufructuari.

De no ser satisfetes les quotes per cap dels interessats, o si el nu propietari incomplís les altres obligacions que li pertoquen, la Junta de Compensació podrà optar entre exigir el pagament de les quotes i el compliment de les obligacions o bé instar l'expropiació de la finca o finques que es tracti.

4. En els supòsits de titularitat dubtosa de finques, l'Ajuntament assumirà la representació dels drets i interessos per a la tramitació de l'expedient. Quan la finca inclosa en el Projecte de Reparcel·lació hagués estat objecte de doble immatriculació, l'Administració actuant assumirà la representació dels drets i interessos de les titularitats corresponents a les superfícies materialment afectades per la doble immatriculació, tret que els afectats acordin una altra cosa. Si el titular de la finca d'origen estigués en parador ignorat, la defensa dels seus interessos, durant la tramitació del procés, correspondrà al Ministeri Fiscal, llevat que l'absent hagués designat un representant amb facultats suficients, segons el que es disposa en l'article 10 del Reial decret 1093/1997.

5. Quan la finca pertanyi a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació pels qui n'ostentin la representació legal, i la disposició de les finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a les limitacions que preveu la legislació civil.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 9 de 46



### Article 13.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització.
2. La incorporació podrà acordar-se abans de la constitució de la Junta de Compensació, essent necessària la ratificació expressa de l'Assemblea General, instrumentada en l'acord de constitució, o bé posteriorment. En aquest cas serà necessària la convocatòria d'una Assemblea General, i l'assumpció per l'empresa o empreses dels compromisos sobre aquest tema.
3. L'empresa urbanitzadora serrà representada a la Junta com ho preveu l'article 171.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. Si la Junta i l'empresa urbanitzadora acorden l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització en contraprestació de l'execució d'obra realitzada per l'empresa, els terrenys es valoraran segons acord entre les parts que haurà de ser ratificat per l'Assemblea General.

### Article 14.- Transmissió de béns i drets.

1. Hom entendrà incorporat a la Junta el successor *mortis causa* d'un propietari membre per la simple acceptació de l'herència o de la disposició testamentària translativa del domini, subrogant-se en els drets i deures del causant.
2. Quan la transmissió de la propietat tingui lloc per actes *inter vivos*, l'adquirent se subroga en els drets i obligacions del transmissor i els dos responen solidàriament davant de la Junta de les obligacions que hagi assumit, fins a aquell moment, el transmissor. A l'escriptura pública d'alienació, el transmissor haurà de manifestar expressament que està al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant de les ordinàries com de les extraordinàries que hagin vençut, o bé ha d'expressar que les deu i ho ha d'acreditar aportant a l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, tret que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'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 el títol de l'adquisició i les circumstàncies personals dins del termini de vuit dies hàbils des del dia en què s'hagi produït la transmissió, fent-ho constar expressament en el títol translatiu.
4. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de Compensació de la propietat dels immobles aportats. Els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació. L'afecció ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 10 de 46



5. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar els seus terrenys, i la correlativa quota de participació en la Junta de Compensació, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissent haurà de sol·licitar a la Secretaria de la Comissió Gestora una certificació acreditativa d'estar al corrent de totes les obligacions.

b) El transmissent notificarà a la Junta de Compensació de manera fefaent, per tenir-ne constància, les circumstàncies de l'adquirent.

c) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i obligacions vinculats a la participació alienada, fent-se exprés esment d'això en el títol de transmissió.

d) La condició de membre de la Junta de Compensació és inseparable de la propietat dels terrenys corresponents.

6. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació dels béns dels propietaris que siguin expropiats a sol·licitud de la mateixa Junta, bé sigui per no haver-s'hi incorporat, o bé per l'incompliment de les obligacions concretes amb ella.

7. La Junta de Compensació podrà gravar i alienar terrenys, tan si han estat adquirits per expropiació, com si han estat aportats pels seus propietaris, per fer front a les despeses inherents a l'execució del sistema i de les obres d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General.

8. També podrà, en l'exercici de les facultats fiduciàries, gravar, i alienar unitats d'aprofitament abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació per fer front a les despeses inherents a l'execució del sistema i de les obres d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General, d'acord amb els compromisos adquirits, si escau, per la pròpia Junta de Compensació.

### **Article 15. Del patrimoni de la Junta de Compensació.**

1. En el supòsit d'haver d'instar l'expropiació de propietaris del **Polígon d'actuació nº 12 Pati del Gall**, l'òrgan urbanístic actuant realitzarà l'expropiació forçosa essent-ne, però, la beneficiària la Junta de Compensació; els terrenys seran adjudicats proporcionalment entre els components de la Junta que estiguin interessats en l'adjudicació, tret que l'Assemblea General acordi mantenir la propietat en el patrimoni comú pels motius que estimi pertinents.

2. Les finques expropiades constitueixen el patrimoni comú immobiliari de la Junta de Compensació. Les parcel·les resultants seran assignades a la Junta de Compensació, la qual podrà disposar-ne lliurement per atendre els costos d'urbanització i en cas d'existir superàvit en el moment de la dissolució el distribuirà, com tot el patrimoni actiu si n'hi hagués, en la forma prevista en el capítol IX d'aquests Estatuts.

Pel cas d'alienació d'aquestes parcel·les resultants ja urbanitzades, els membres de la Junta de Compensació tenen reconegut el dret de tempteig segons les determinacions

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 11 de 46

del Codi civil, i pel cas de ser diversos els interessats es prorratarà en funció dels drets que ostenta cadascun a la Junta de Compensació. Aquest dret haurà d'exercitar-se en el termini màxim de (2) dos mesos, comptats a partir de la recepció de la notificació practicada de manera fefaent.

**3.** Els terrenys cedits pels propietaris per al pagament de les quotes no formaran part dels béns de la Junta de Compensació ni s'hi incorporaran, per tractar-se d'una dació en pagament. Igualment, no formaran part del patrimoni de la Junta de Compensació les quantitats satisfetes per cobrir les despeses o quotes pels membres de la Junta de Compensació, per atendre el pagament de les obres d'urbanització o la conservació, no podent-se integrar per cap concepte al patrimoni, donada la seva vinculació específica, per atendre les obligacions de la Junta amb l'Administració, i a més entenent que la Junta de Compensació és tan sols fiduciària, i instrument de gestió.

## **CAPÍTOL IV**

### **DEL PROCEDIMENT DE CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 16. De l'Assemblea General Constituent.**

**1.** L'Ajuntament requerirà els interessats per a la constitució de la Junta de Compensació que es realitzarà mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, un cop aprovats definitivament els Estatuts de la Junta de Compensació, publicats en el Butlletí Oficial de la Província i notificats als propietaris i titulars de drets reals afectats per l'actuació que constin en el Registre de la Propietat i en el Cadastre.

**2.** Després de ser requerits per l'Ajuntament, els propietaris promotors de la Junta de Compensació convocaran tots els propietaris inclosos dins de l'àmbit territorial de la Junta de Compensació a l'Assemblea General Constituent.

**3.** La convocatòria es realitzarà mitjançant una carta certificada o un burofax, remès amb una antelació de com a mínim (8) vuit dies hàbils a la data en què hagi de celebrar-se l'Assemblea General Constituent.

**4.** La convocatòria assenyalarà lloc, dia i hora de la reunió amb indicació expressa que l'Assemblea General Constituent haurà de resoldre la constitució de la Junta de Compensació.

**5.** L'Assemblea General Constituent quedarà vàlidament constituïda, quan hi concorrin, personal o representats, en la forma establerta a l'article 23 dels Estatuts, propietaris titulars de terrenys que representin, almenys el 50 per cent de la superfície total del polígon d'actuació urbanística, segons el que disposa la legislació urbanística de Catalunya.

**6.** L'Assemblea General Constituent acordarà la constitució de la Junta de Compensació; designarà els càrrecs de president, vicepresident i secretari i, si escau, les persones que han d'integrar la Comissió Gestora i el gerent. El president, vicepresident i secretari de la Junta de Compensació ho seran també de la Comissió Gestora.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 12 de 46



**7.** Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes dels membres de la Junta de Compensació computats en la forma que estableix l'article 34 dels Estatuts.

**8.** El secretari lliurarà una acta de l'Assemblea General Constituent en què acordi la constitució de la Junta de Compensació, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, sent signada també pel president electe. A l'acta hi ha de constar:

**a)** El nom, el cognom, i el domicili dels propietaris i dels representants, amb indicació de les respectives quotes i títols de propietat.

**b)** Els acords adoptats.

**c)** L constitució de la Junta de Compensació.

**9.** Del contingut de l'acta se'n lliurarà una certificació per a la incorporació a l'Escriptura Pública de constitució de la Junta de Compensació que es durà a terme d'acord amb la legislació urbanística.

**10.** A l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació hauran de constar-hi els extrems següents:

**a)** L'acord de Constitució.

**b)** La relació dels membres.

**c)** La relació de les finques, de les quals els membres en siguin titulars.

**d)** La composició de la Comissió Gestora, amb la indicació de les persones que ostentin els càrrecs de president, vicepresident, secretari i gerent.

**i)** Els Estatuts de la Junta de Compensació.

**11.** La còpia autoritzada de l'Escriptura de Constitució i de les adhesions es traslladarà al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya per a ser inscrita.

**12.** Constituïda la Junta de Compensació, tots els terrenys compresos en el seu àmbit d'actuació quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema, circumstància que, a instàncies de la Junta de Compensació, es farà constar per nota marginal en el Registre de la Propietat.

**13.** La nota marginal d'afecció serà de tres anys, prorrogable per altres tres, a instàncies de la Junta de Compensació d'acord amb l'article 5.2. del Reial decret 1093/1997.

## CAPÍTOL V

### ÒRGANS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 13 de 46

## Article 17. Òrgans de Govern i Administració.

Els Òrgans de Govern i Administració de la Junta de Compensació són l'Assemblea General, la Comissió Gestora o Junta de Delegats, si escau, i el president, vicepresident, secretari i gerent. Cadascun dels Òrgans de Govern i Administració de la Junta de Compensació actuarà en l'àmbit de les seves facultats.

## Article 18. L'Assemblea General.

**1.** L'Assemblea General és l'òrgan deliberant suprem de la Junta de Compensació. Correspon a l'Assemblea General les facultats de govern i adreça de la Junta de Compensació amb caràcter sobirà.

**2.** L'Assemblea General està composta per tots els membres de la Junta de Compensació, inclòs el representant de l'Ajuntament. Aquest, com a òrgan de tutela que és, només tindrà veu, però no vot, sens perjudici del que li correspongui com a titular aportant de terrenys i drets.

**3.** L'Assemblea General la presidirà el president o, en cas de no assistència, el vicepresident. Si cap d'aquests hi assistís, la presidirà el membre de la Comissió Gestora present que sigui titular o representi la major quota de participació d'entre els que la integren, o si tampoc cap d'aquests hi assistís, el membre de la Junta de Compensació que sigui titular o representi la major quota de participació d'entre els que integren la Junta de Compensació i estigués present a l'Assemblea General.

**4.** Seran atribucions de l'Assemblea General:

**a).** L'aprovació dels pressupostos ordinaris i extraordinaris, així com dels comptes anuals i memòria d'actuació, a proposta de la Comissió Gestora si es constitueix o directament pel president.

**b)** L'aprovació del Projecte d'actuació. Encomanar i aprovar el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització i tramitar-ne l'aprovació administrativa i qualsevol altre instrument de gestió o planejament urbanístic.

**c)** La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

**d)** Autoritzar crèdits extraordinaris i acordar les despeses extraordinàries per atendre imprevistos que no constin en el pressupost anual o amortitzar-ne el dèficit temporal.

**e)** La designació i cessament dels membres de la Comissió Gestora, així com del president, vicepresident, secretari i gerent. Acordar la retribució si escau, del president, vicepresident, secretari i gerent.

**f)** Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació, dins de les previsions del Pla d'Etapes.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 14 de 46

- g)** Acordar la constitució de les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h)** Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenes afectats.
- i)** Resoldre la incorporació d'empreses Urbanitzadores.
- j)** Acordar la realització d'actes dispositius (venda, cessió, permuta o gravamen) sobre els béns i drets de la Junta de Compensació, tant dels que pot realitzar amb caràcter fiduciari com pels d'aportació.
- k)** Sol·licitar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.
- l)** Aprovar els criteris de valoració de les finques resultants i els preus per als supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.
- m)** Desistir i interposar recursos, sense perjudici que la Comissió Gestora o el president porti aquestes accions a terme amb caràcter d'urgència, amb l'obligació de comunicar-ho immediatament a l'Assemblea General.
- n)** Delegar expressament en la Comissió Gestora o, si escau, en el president les facultats reconegudes a favor de l'Assemblea General, excepte l'aprovació de pressupostos i comptes dels exercicis econòmics. Els acords de delegació d'actes que requereixin un quòrum especial hauran d'adoptar-se amb aquest quòrum, així com el nomenament dels propietaris de la Comissió Gestora.
- o)** Acordar la dissolució o transformació de la Junta de Compensació segons el previst en el Capítol IX d'aquests Estatuts.
- p)** La resolució dels assumptes que siguin proposats per la Comissió Gestora, o no estiguin expressament atribuïts a un altre òrgan de la Junta de Compensació, i totes les funcions que siguin necessàries per a la gestió comuna.

## **Article 19. De les reunions de l'Assemblea General.**

- 1.** Les reunions de l'Assemblea General podran ser ordinàries i extraordinàries.
- 2.** L'Assemblea General es reuneix de forma ordinària com a mínim una vegada a l'any, dins del primer trimestre de l'any, a fi de censurar la gestió de la Junta de Compensació; aprovar, si escau, els comptes de l'exercici anterior, i aprovar, si escau, el pressupost per a l'exercici econòmic següent, i acorda el cobrament de les quotes i bestretes corresponents per cobrir-lo.
- 3.** No obstant el que disposa l'article anterior, les reunions ordinàries de l'Assemblea General, podran adoptar acords sobre qualsevol de les matèries que són competència de l'Assemblea General, preveient-ho l'Ordre del dia.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 15 de 46



4. L'Assemblea General es reuneix en sessió extraordinària per tractar assumptes sobre matèries diferents a les establertes en l'article 19.2 dels Estatuts.

## Article 20. Convocatòria de l'Assemblea General.

1. Les reunions de l'Assemblea General ordinàries i les extraordinàries les convoca el president o el secretari de la Junta mitjançant burofax, carta remesa per correu certificat amb justificant de recepció, al domicili que cadascun dels membre tingui registrat a la Secretaria; o bé fax o correu electrònic a l'adreça electrònica designada obligatòriament pels membres, sempre que els membres de la Junta de Compensació hagin acceptat de forma fefaent aquesta forma de comunicació a la Junta de Compensació o per qualsevol altre mitjà que deixi constància de la recepció. La convocatòria es farà amb una antelació de (8) vuit dies hàbils, com a mínim, a l'assenyalat per a la reunió. El secretari verificarà prèviament per correu electrònic amb els membres la disponibilitat d'assistència a la data proposada. No es podrà convocar Junta durant els mesos d'agost, ni entre el 22 de desembre i el 7 de gener, excepte si ho acorden per unanimitat.

2. A la convocatòria haurà de figurar-hi l'Ordre del dia, així com l'hora, el lloc i la data en què ha de celebrar-se la primera reunió, i en cas de no haver-hi quòrum, la segona, podrà celebrar-se amb un interval de mitja hora. No podran prendre's acords sobre assumptes que no figurin a l'ordre del dia, excepte en el cas previst a l'article 21.4.

3. L'Assemblea General celebrarà les seves sessions al domicili social, tret que la convocatòria indiqui un altre lloc de celebració. La sessió podrà celebrar-se, així mateix, a diverses sales simultàniament sempre que s'asseguri per mitjans audiovisuals o telefònics la interactivitat i intercomunicació entre elles en temps real i, per tant, la unitat d'acte. En aquest cas, es farà constar a la convocatòria el sistema de connexió i, si escau, els llocs en els quals estaran disponibles els mitjans tècnics necessaris per assistir i participar a la reunió. Els acords s'entendran adoptats en el lloc on sigui la Presidència.

4. Les Assemblees extraordinàries podran també reunir-se a requeriment dels membres sempre que representin, almenys, el 45% del total de les quotes de participació. En aquests casos, la petició de reunió extraordinària es farà mitjançant burofax o carta certificada amb justificant de recepció dirigida al president detallant l'objecte de la reunió i els assumptes a tractar. La carta de convocatòria haurà de ser cursada pel president en el termini de deu dies hàbils des de la data en què fos requerit a aquest efecte. Si el president no la convoqués en el termini assenyalat, els sol·licitants podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè la cursi.

5. La convocatòria de les Assemblees generals ordinàries indicarà que els membres tenen a disposició fins al dia anterior a la reunió els documents corresponents als assumptes a tractar, com són ara l'estat de comptes de l'exercici anterior, la memòria i els pressupostos per a l'exercici següent, a la seu social, en hores hàbils d'oficina.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 16 de 46





6. La documentació relativa a cadascuna de les reunions de l'Assemblea haurà d'estar a la disposició dels membres a la seu social amb la mateixa antelació que les citacions a l'efecte de l'examen previ a la reunió.

7. Es tindran per convocats aquells membres que no rebin la convocatòria per absència o negativa a rebre-la, malgrat haver-ho intentat al domicili designat. Igualment es tindran per convocats aquells que havent facilitat el correu electrònic i havent estat notificats per aquest mitjà, no assisteixin a la convocatòria.

## Article 21. Constitució de l'Assemblea General.

1. L'Assemblea General, tant l'ordinària com l'extraordinària, quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria si hi concorren, presents o representats, un nombre de membres que representi més del (50%) cinquanta per cent del total de les quotes de participació dels propietaris de la Junta de Compensació en els drets i càrregues.

2. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora més tard, es considerarà vàlidament constituïda qualssevol que siguin les quotes de participació en els drets i càrregues representades pels assistents.

3. Abans d'entrar a l'examen de l'Ordre del dia es formarà una llista d'assistents, expressant el caràcter o representació de cadascun i la quota de participació -pròpia o aliena- en els drets i càrregues. Al final de la llista es determinarà el nombre de membres presents o representats i la suma de quotes de participació dels assistents.

4. Quan la totalitat dels membres incorporats a la Junta de Compensació, presents o representats, es reuneixin i acordin per unanimitat celebrar Assemblea General extraordinària, quedarà vàlidament constituïda sense necessitat de convocatòria.

## Article 22. De l'adopció d'acords per l'Assemblea General.

1. El president o qui el substitueixi presidirà l'Assemblea General, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment considerats, passant a la votació si escau. Solament podran ser considerats i resolts els assumptes enumerats a la convocatòria, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, llevat el que disposa l'article 21.4 d'aquests Estatuts.

2. Els acords s'adoptaran per majoria de quotes presents o representades, tret d'aquells que per raó de la matèria requereixin, bé per disposicions legals o bé per aquests Estatuts d'un quòrum específic, en aquest cas es regularan per aquest.

3. Els acords requeriran en tot cas el vot favorable dels membres de la Junta de Compensació que representin el 50% de les quotes a la Junta de compensació, en primera convocatòria, o el 50% de les quotes presents a la segona convocatòria.

En el supòsit dels apartats c) i i) de l'article 18.4, serà necessària la majoria qualificada del 60% del total de quotes de la Junta de Compensació, en primera convocatòria i, en segona el mateix coeficient dels assistents presents.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 17 de 46



**4.** Els acords de l'Assemblea General seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, i sens perjudici de les accions administratives i, si escau, jurisdiccionals pertinents. La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos que una disposició de caràcter general estableixi el contrari, no suspèn l'execució de l'acte impugnat, sens perjudici del que disposa l'article 117 y 85 de la Ley 39/2015 del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

111 i 138 de la Llei 30/1992.

**5.** Tots els membres de la Junta, també els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, quedaran vinculats al compliment dels acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions que els corresponguin i del seu dret a fer constar a l'acta que s'estengui el sentit del seu vot.

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

### **Article 23. Assistència a l'Assemblea General.**

**1.** Podran assistir a les sessions de l'Assemblea General les persones físiques, i els representants de les persones jurídiques que tinguin la qualitat de membre de la Junta de Compensació, amb les limitacions i requisits establerts en aquests Estatuts, així com el representant de l'Administració.

Igualment podran assistir-hi per a aspectes informatius que puguin interessar, els tècnics i assessors de qualsevol tipus que consideri convenient el president de la Junta de Compensació els quals intervindran amb veu però sense vot.

**2.** Els membres de la Junta de Compensació podran assistir a l'Assemblea en nom propi o mitjançant representació conferida a una altra persona. Serà vàlida la representació atorgada, bé sigui mitjançant una carta certificada dirigida al president de la Junta de Compensació, bé ho sigui mitjançant el lliurament material del document que n'acrediti la representació amb què ho fa, i el president deixarà constància de la recepció. La representació serà vàlida únicament per a la reunió a la qual fa referència.

Hom entendrà conferida la representació de les societats o entitats dotades de personalitat jurídica, que siguin membres de la Junta, a favor de qui legalment les representi.

**3.** L'Ajuntament nomenarà el representant en l'Acord d'aprovació definitiva dels Estatuts, i el podrà substituir posteriorment amb la notificació del nou representant al secretari de la Junta.

**4.** Hom entendrà conferida la representació dels menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar al representant legal, d'acord amb l'establert a l'article 12.5 d'aquests Estatuts.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 18 de 46

## Article 24. Actes i Certificacions.

1. El secretari estendrà una acta amb el vistiplau del president de les reunions de l'Assemblea General, on hi constaran els acords adoptats i el resultat de les votacions. L'acta serà aprovada al final de la reunió de l'Assemblea, se signarà, almenys, pel president i pel secretari i es portarà al llibre corresponent, que podrà ser de fulls mòbils. Si no fos possible aprovar l'acta a la mateixa Assemblea, l'aprovarà l'Assemblea General següent

Una còpia de l'acta es remetrà a cadascun dels membres de la Junta de Compensació, per correu electrònic a l'adreça electrònica designada pels membres o mitjançant correu certificat o burofax dirigit als domicilis designats per a notificacions.

Els acords són executius des de la data que l'Assemblea els aprova.

2. Qualsevol membre de la Junta de Compensació o Òrgan Urbanístic competent podrà sol·licitar certificacions del Llibre d'Actes, que seran expedides pel secretari amb el vistiplau del president.

## Article 25. Composició i caràcter de la Comissió Gestora.

1. L'Assemblea General pot crear, facultativament, una Comissió Gestora formada per 4 membres de la Junta de Compensació ("**Consellers**"), els quals es constitueixen en representants permanents de l'Assemblea General i en l'òrgan executiu normal de govern i administració de la Junta de Compensació, i és investida dels més amplis poders, facultats i atribucions per regir i administrar l'entitat.

2. Així mateix, formarà part de la Comissió Gestora un representant de l'Ajuntament, amb veu però sense vot. El representant de l'Ajuntament serà designat a l'Acord d'aprovació definitiva dels Estatuts.

3. Els consellers i, d'entre ells, el president i el vicepresident, seran nomenats per l'Assemblea General per majoria absoluta.

4. La Comissió Gestora determinarà el seu règim de funcionament i el sistema de substitucions per absència, malaltia o d'altres motius justificats. En cas d'absència, malaltia o defunció del president, el vicepresident n'exercirà automàticament les funcions.

5. No obstant això, l'Assemblea General podrà acordar motivadament la no constitució o dissolució de la Comissió Gestora. En aquests casos, el president n'assumirà les funcions, i pot delegar-ne alguna, previ acord de l'Assemblea General que definirà el seu càrrec i funcions, en una persona que no necessàriament sigui membre de la junta de compensació, la qual tindrà veu però no vot, i les condicions de durada del càrrec i cessament seran les que té establertes el càrrec de secretari.

6. Els consellers hauran de guardar secret sobre les informacions de caràcter confidencial fins i tot després de cessar en les seves funcions.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 19 de 46



## Article 26. Durada del càrrec de conseller.

1. La durada del càrrec de conseller serà de 2 anys, tret que fos remogut per l'Assemblea General, renunciés voluntàriament al càrrec o quedés incapacitat per qualsevol causa. Els consellers que finalitzin el termini del seu mandat podran ser reelegits per l'Assemblea General per successius períodes de 2 anys de forma il·limitada.
2. En cas de cessament o de defunció d'un conseller, la substitució l'acordarà l'Assemblea General que es convoqui a aquest efecte, la qual, si s'escau que el conseller cessat o mort fos el president o el vicepresident, n'haurà d'efectuar la designació.
3. En tot cas serà causa de cessament la pèrdua de la condició de membre de la Junta de Compensació.

## Article 27. Facultats de la Comissió Gestora.

1. La representació de la Junta de Compensació en judici i fora correspon a la Comissió Gestora, sense més limitacions que les consignades en aquests Estatuts. Sens perjudici d'això, la Comissió Gestora serà representada davant de terceres persones pel president d'aquest òrgan.
2. A títol merament enunciatiu són competència de la Comissió Gestora els actes següents:
  - a) En la forma que l'Assemblea General determini, obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi a tota classe de bancs o institucions de crèdit i d'estalvi, i disposar d'aquests comptes, si bé per a això precisarà de la concurrència de dos membres de la Comissió, conjuntament, excepte un acord diferent de l'Assemblea en funció de la millor operativitat de la Junta de Compensació. També podrà signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, endossar i descomptar efectes mercantils, protestar per falta d'acceptació o de pagament de lletres de canvi, i en general, desenvolupar totes les operacions usuales de banca exigides, per a l'activitat de la Junta de Compensació.
  - b) En tot cas, la Comissió Gestora assumirà les facultats inherents al seu càrrec, les facultats que li delegui l'Assemblea General d'acord amb l'article 18 dels Estatuts i l'execució i compliment dels acords adoptats per l'Assemblea General. Específicament, tindrà les següents funcions:
    - 1) Administrar els fons de la Junta de Compensació formalitzant la memòria i comptes corresponents a cada exercici econòmic que han de ser sotmesos a l'Assemblea General.
    - 2) Executar els acords de l'Assemblea General.
    - 3) Proposar a l'Assemblea General el pressupost anual d'ingressos i despeses, i aplicar-ho en la mesura del corresponent.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 20 de 46



- 4) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- 5) Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions qualssevol que siguin la seva causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- 6) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit ingressant-hi i retirant fons segons li convingui.
- 7) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública en qualssevol de les seves caixes, banc de caràcter oficial o privat, caixes d'estalvi, societats, empreses, particulars, etc.
- 8) Proposar a l'Assemblea General les quotes corresponents als membres de la Junta de Compensació així com les modificacions que fossin pertinents, bé per noves aportacions o bé com a conseqüència d'operacions de reparcel·lació.
- 9) Nomenar i separar a un gerent i/o a la resta del personal administratiu o laboral al servei de la Junta de Compensació, i fixar la seva retribució i règim de treball.
- 10) Fixar les quantitats per atendre les despeses comunes, així com la forma i terminis en què han de satisfer-se, i procedir contra els membres morosos per fer efectiu el pagament de les quantitats que els corresponguin.
- 11) Notificar els Òrgans Urbanístics competents els acords davant dels quals hagin de tenir-he efectes.
- 12) Proposar a l'Assemblea General el trasllat del domicili de la Junta de Compensació i notificar als membres de la Junta de Compensació el canvi, mitjançant carta certificada.
- 13) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions vigents estableixen en favor de la Junta de Compensació.
- 14) Requerir l'Administració perquè cobri per via de constrenyiment dels membres morosos de la Junta de Compensació.

## Article 28. Reunions de la Comissió Gestora.

1. La Comissió Gestora es reunirà quan ho estimi convenient pels interessos de la Junta de Compensació mitjançant la convocatòria del president en el termini de com a mínim vuit (8) dies hàbils d'antelació. La convocatòria haurà de notificar-la d'acord amb el que estableix l'article 20 dels Estatuts a la resta de consellers de manera que quedi constància, anunciant l'ordre del dia.
2. La Comissió Gestora s'entendrà vàlidament convocada per tractar qualsevol assumpte de la seva competència sempre que hi siguin presents tots els consellers.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 21 de 46



**3.** La Comissió es considerarà vàlidament constituïda quan hi concorrin, almenys, en primera convocatòria, la meitat més un dels membres, i en segona convocatòria, mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del president i del secretari. La concurrència a la Comissió ha de ser personal no admetent-s'hi la delegació d'assistència, llevat que sigui en un altre membre de la Comissió.

**4.** Cada conseller té dret a un vot, essent diriment en cas d'empat la decisió de l'Assemblea General que es convoqui en el termini de tres dies per desbloquejar la presa de decisions a petició de qualsevol dels consellers.

**5.** Els acords seran adoptats per majoria simple i seran immediatament executius, sens perjudici de les accions i recursos que puguin interposar-s'hi.

**6.** Les reunions de la Comissió Gestora podran realitzar-se en la forma establerta a l'article 20.3 dels Estatuts.

**7.** S'admet la votació per escrit i sense sessió quan cap membre de la Comissió s'hi oposi.

### **Article 29. Actes de la Comissió Gestora.**

**1.** Els acords de cada reunió de la Comissió Gestora quedaran consignats en una acta, que aprovarà a la mateixa reunió o a la següent que se celebri, i recollirà el Llibre d'Actes, i amb el vistiplau del president la signarà el secretari i la notificarà a tots els membres de la Junta.

**2.** Igualment amb el vistiplau del president o qui faci les seves funcions, el secretari expedirà una certificació de qualsevol acord que li sol·liciti un membre de la Junta de Compensació, en el termini de deu dies.

**3.** Dels acords de la Comissió Gestora se'n donarà compte a la primera Assemblea General que es convoqui.

**4.** L'activitat de la Comissió Gestora la reflectirà un informe de gestió que juntament amb la Memòria i els Comptes Anuals de cada exercici se sotmetrà a l'aprovació de l'Assemblea General ordinària.

### **Article 30. Del president del vicepresident i del secretari.**

**1.** El president i el vicepresident seran designats per l'Assemblea General entre els qui ostentin la qualitat de membres de la Junta de Compensació, i podran exercir els seus càrrecs mitjançant representant. L'Assemblea General designarà també el secretari, el qual haurà de ser una persona que tingui una acreditada experiència en matèria urbanística. Els càrrecs de president, de vicepresident i de secretari podran ser retribuïts.

**2.** El nomenament del president, del vicepresident i del secretari, tindrà una durada de 4 anys, i podran ser reelegits per períodes iguals, de forma il·limitada, en base a

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 22 de 46

un acord exprés de l'Assemblea General. Fins que no es convoqui una nova Assemblea General per a la reelecció, els càrrecs mantindran la seva vigència per tal de no crear desgovern.

**3.** En cas de defunció o renúncia del president, del vicepresident o del secretari, la Comissió Gestora podrà designar els qui hagin de substituir-los fins a la renovació immediata de la composició de la Comissió.

**4.** Si l'Assemblea General acordava el cessament del president, del vicepresident o del secretari, a la mateixa sessió en què ho decideixi haurà d'acordar el nomenament de la persona, o persones que haguessin de substituir-los fins a la renovació immediata.

### **Article 31. Funcions del president i del vicepresident.**

**1.** Seran funcions del president.

**a)** Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i dirigir-ne les deliberacions.

**b)** Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels Òrgans de Govern, i per a l'exercici d'aquesta representació pot atorgar poders a favor d'advocats i procuradors.

**c)** Autoritzar les Actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

**d)** Totes les atribuïdes a la Comissió Gestora per al supòsit en què no es constitueixi.

**2.** El vicepresident exercirà les mateixes funcions que el president en els casos de vacant, d'absència o de malaltia. I serà coadjuvant en l'exercici de les funcions del president.

### **Article 32. Del secretari.**

**1.** El secretari serà designat per l'Assemblea General per un termini de tres anys, i per acord exprés pot ser reelegit indefinidament, per períodes iguals. Mentrestant no acordi el nomenament d'un nou secretari, el càrrec serà vigent i realitzarà les seves funcions a l'efecte d'evitar desgovern. No caldrà que sigui membre de la Junta de Compensació, cas en el qual actuarà amb veu però sense vot.

**2.** Seran funcions del secretari:

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

**b)** Estendre acta de les sessions de l'Assemblea General i de la Comissió Gestora, transcriure'n el contingut al Llibre d'Actes, i notificar els acords dels òrgans col·legiats de la Junta.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 23 de 46

- c)** Expedir certificacions amb el vistiplau del president.
  - d)** Exercir, si escau, les funcions jurídic-administratives que li siguin encomanades per l'Assemblea General.
  - e)** Portar un llibre registre en el qual hi relacionarà tots els membres de la Junta de Compensació, amb expressió dels seus respectius noms, cognoms, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots, i totes les circumstàncies que estimi procedents.
  - f)** Notificar als membres de la Junta de Compensació els acords de l'Assemblea General, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.
  - g)** Exercitar les accions corresponents per al cobrament de les quantitats que deguin els membres que hagin estat declarats formalment morosos, i instar la via de constrenyiment i, si escau, l'expropiació.
  - h)** Custodiar tots els documents de la Junta de Compensació.
- 3.** En cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec de secretari l'exercirà la persona que l'Assemblea General designi, podent el president encomanar provisionalment les funcions a un altre membre.

### **Article 33. Del gerent.**

- 1.** L'Assemblea General crea el càrrec de gerent, de manera facultativa, i també el designa i el cessa.
- 2.** Seran funcions del gerent:
  - a)** Assistir a les reunions de l'Assemblea General i de la Comissió Gestora amb veu però sense vot.
  - b)** Exercir la prefectura del personal administratiu, organitzant els serveis de la Junta de Compensació per a la millor gestió dels interessos comuns.
  - c)** Exercir les altres funcions que li delegui l'Assemblea General o la Comissió Gestora.
- 3.** El càrrec de gerent serà retribuït en la forma i quantia que estableixi l'Assemblea General.

## **CAPÍTOL VI**

### **DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 34. Quotes socials.**

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 24 de 46





**1.** La participació de cadascun dels membres de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns, correspondrà a la quota o percentatge que tinguin sobre el total.

**2.** Aquesta quota de participació es fixa en funció de la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la Junta de Compensació per cadascun dels propietaris ja integrats, en relació amb la superfície de la totalitat del Sector.

Un cop aprovat el Projecte de Reparcel·lació, les quotes de participació s'ajustaran a les unitats d'aprofitament que corresponguin a cada membre per l'adjudicació de parcel·les resultants. Tota adjudicació superior que li correspongui per la quota inicial de participació respectiva, incrementarà la quota de participació del titular d'aquesta adjudicació en els drets i obligacions en proporció a l'excés d'adjudicació. Correlativament, la participació del titular de l'adjudicació per defecte es reduirà en la mateixa proporció.

**3.** La propietat s'acreditarà mitjançant una certificació registral, i supletòriament amb un testimoniatge notarial del títol d'adquisició o qualsevol altre mitjà que ho acrediti.

**4.** Quan la superfície acreditada en els últims títols no coincideixi amb la realitat física, es determinaran les respectives quotes d'acord a l'establert a l'article 146.a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme i a la legislació urbanística.

**5.** Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. En el supòsit de no declarar-se cap càrrega, o que les declaracions no s'ajustin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar al moment de l'equidistribució seran a càrrec del propietari que hagués comès l'omissió, deduïnt-se del valor de la finca de resultat que li correspongui.

**6.** El valor dels altres béns i drets diferents al sòl afectats pel Projecte de Reparcel·lació no influirà en el coeficient de participació dels membres de la Junta de Compensació, però es determinarà a l'efecte de la indemnització en la forma assenyalada per les Bases i se satisfaran amb càrrec al Projecte d'Urbanització.

**7.** Si hi ha empreses Urbanitzadores que s'incorporen a la Junta de Compensació d'empreses Urbanitzadores, en ell moment d'integrar-s'hi, es reajustaran les participacions percentuals dels membres de la Junta de Compensació, assignant-se la quota corresponent a l'Empresa Urbanitzadora incorporada en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del Sector.

### **Article 35. Drets dels membres de la Junta de Compensació.**

Els membres de la Junta ostentaran els drets que, a títol enunciatiu, es relacionen a continuació, sense altres limitacions que les establertes en les Lleis, en el planejament vigent, en aquests Estatuts de la Junta de Compensació, i d'acord amb els acords adoptats pels seus òrgans de govern:

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 25 de 46

- a)** Exercir plenes facultats dominicals sobre els béns i drets dels quals en són titulars -i en conseqüència, sobre la quota de participació que li hagi estat assignada per l'Assemblea en representació de la seva aportació-, que podran alienar, gravar o sobre els quals podran realitzar altres actes de disposició o d'administració, sense perjudici del seu deure de fer constar a l'adquirent les circumstàncies de la incorporació a la Junta i d'establir expressament la subrogació del nou titular en els drets i obligacions del transmissor.
- b)** Concórrer personalment o mitjançant representant degudament acreditat, a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les respectives quotes.
- c)** Participar, com a elector o candidat a la designació del president, vicepresident i secretari.
- d)** Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, quedant subrogat l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor dins de la Junta de Compensació.
- e)** Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els siguin adjudicades en via de reparcel·lació proporcionalment a les seves quotes respectives.
- f)** Impugnar els acords i resolucions de la Junta de Compensació, en la forma i amb els requisits establerts en aquests Estatuts.
- g)** Ser informats en tot moment de l'actuació de la Junta de Compensació.
- h)** Percebre en el moment de la liquidació definitiva i en proporció a les seves respectives quotes, la part de patrimoni de la Junta de Compensació que els correspongués.
- i)** Presentar proposicions i suggeriments.
- j)** Satisfer les quotes d'urbanització totalment o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part del seu terreny o quota, o en aquella altra valoració de tipus general que la Junta pugui acordar per unanimitat.
- k)** Els altres drets que els correspongui, d'acord amb el que es disposa en aquests Estatuts i a les Disposicions legals aplicables.

### **Article 36. Obligacions dels membres de la Junta de Compensació.**

**1.** Els membres de la Junta de Compensació estan obligats a:

- a)** Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b)** Facilitar a la Junta de Compensació els documents acreditatius de la seva titularitat als quals fa referència l'article 32 dels Estatuts, en el termini d'un mes, a partir de la

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**





data de la seva incorporació, i si els terrenys estiguessin gravats haurà d'acompanyar-hi la relació dels titulars dels drets reals amb els noms i domicilis, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues, gravàmens, així com la relació nominal d'arrendataris o ocupants, acompanyant els contractes o documentació existent. En tot cas, la Junta de Compensació, interessarà del Registre de la Propietat la pràctica de l'anotació pertinent.

**c)** Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i acatar l'autoritat dels seus representants, sense perjudici dels recursos al fet que pertoqui.

**d)** Determinar, al moment de la incorporació a la Junta de Compensació un domicili a l'efecte de notificacions i una adreça electrònica, a les quals s'hi considerarà ben practicada qualsevol notificació que s'hi dirigeixi.

**e)** Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries i extraordinaris de la Junta de Compensació. Amb aquesta finalitat l'Assemblea General fixarà la quantia corresponent a cada membre en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.

**f)** Abonar les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.

**g)** Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.

**h)** Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions d'espais lliures, vials, zones verdes, públiques, etc. resultant del planejament urbanístic i en el Projecte de Reparcel·lació.

**i)** Designar en els supòsits de copropietat, una persona que representi els cotitulars en l'exercici dels drets i compliment de les obligacions previstes en aquests Estatuts, sense perjudici de la responsabilitat solidària de tots, en cas de no existir acord entre els interessats el president designarà un dels copropietaris.

**j)** Notificar a la Junta de Compensació qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar la seva propietat, o els seus drets i obligacions amb la Junta de Compensació.

**k)** Permetre l'ocupació de la propietat per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials, i instal·lacions complementàries.

**l)** Els altres que es derivin dels Estatuts, plans i projectes aprovats, Lleis i Reglaments.

**2.** Les persones propietàries incorporades a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat, així com de les indemnitzacions derivades pel desnonament d'ocupants i arrendataris de les seves finques en els termes del 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 27 de 46



**3.** La incorporació de les persones propietàries a la Junta no pressuposa la transmissió dels immobles afectes als resultats de la gestió comuna, però, en qualsevol cas, els terrenys queden directament afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació en el Registre de la Propietat.

**4.** L'incompliment de deures, legítima la Junta per promoure, si ho considera, l'expropiació.

## **CAPÍTOL VII**

### **RÈGIM ECONÒMIC DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 37. Ingressos de la Junta de Compensació.**

**1.** La Junta de Compensació disposa dels ingressos següents:

**a)** Les aportacions inicials dels membres.

**b)** Les quantitats satisfetes, els terrenys o les quotes cedides pels membres amb caràcter ordinari o extraordinari.

**c)** Les subvencions, crèdits, donacions, etc., que obtingui.

**d)** El producte de les alienacions de béns de la Junta de Compensació.

**e)** Les rendes i els productes del seu patrimoni.

**f)** Les participacions i els ingressos procedents de convenis amb altres Entitats i Organismes per a la realització de les finalitats urbanístiques.

**2.** Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació per fer front a les despeses d'urbanització, incloses sense limitació les despeses ordinàries i extraordinàries de la Junta, tals com les despeses de gestió, les indemnitzacions procedents per enderrocament de construccions o qualsevol altra aprovades per l'Assemblea o la Comissió, la constituïran les quotes i aportacions dels membres de l'Entitat, en els termes a què es refereix l'article 58 del Reglament de Gestió Urbanística, així com qualssevol altres ingressos, subvencions, crèdits, productes de l'alienació dels seus béns o rendes del seu patrimoni que poguessin obtenir-se segons la legislació vigent.

**3.** Les quotes poden ser ordinàries o extraordinàries. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals d'administració de l'Entitat, i són extraordinàries les destinades al pagament dels costos de la gestió i de l'execució de la urbanització i de les expropiacions de les quals en sigui beneficiària la Junta.

**4.** L'Assemblea General fixarà les quotes ordinàries i extraordinàries, a proposta de la Comissió Gestora, i figuraran als respectius pressupostos anuals, sens perjudici que en pugui acordar d'altres quotes. La Comissió Gestora també ho podrà acordar en cas

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 28 de 46

d'urgència i requerir el seu pagament als membres de la Junta de Compensació, aquest acord ha de ser ratificat per la primera Assemblea General que se celebri.

**5.** Sense perjudici de la compensació o pagament d'indemnitzacions que puguin ser procedents amb caràcter individual, les aportacions acordades es prorratjaran entre els membres en proporció al coeficient o quota de participació que cadascun tingui assignat, excepte les condicions establertes per l'Assemblea a l'aprovar, si escau, la incorporació d'empreses urbanitzadores, d'acord amb els compromisos adquirits, si escau, amb les aquestes empreses.

**6.** Els fons de l'Entitat seran custodiats en entitats de crèdit, designades per la Comissió Gestora l'Assemblea General o el President, a nom de la Junta.

**7.** Els membres de la Junta respondran personalment (física o jurídicament) per totes i cadascuna de les obligacions que la Junta contregui, encara que únicament fins al límit del percentatge de la seva participació segons resulti del títol constitutiu. Així doncs, el membre que estigui al corrent de pagament de les quotes, de les derrames o de qualsevol altra obligació que la Junta disposi, quedarà exonerat enfront de tercers dels deutes que tingui la Junta, respondent únicament d'aquests deutes el membre deutor.

### **Article 38. Despeses de la Junta de Compensació.**

Seran despeses de la Junta de Compensació les corresponents a:

**A)** La promoció de l'actuació urbanística i compliment de les obligacions del Projecte d'actuació i dels altres instruments de la Unitat i que siguin necessaris per a l'exacte i fidel compliment de les obligacions urbanístiques.

**B)** L'execució de les obres d'urbanització, així com de les que acordin els Òrgans de Govern i d'Administració.

**C)** L'abonament d'honoraris professionals, i administratius.

**D)** El preu just per a l'expropiació de béns i drets, en què la Junta de Compensació sigui beneficiària.

**E)** Les indemnitzacions que hagin de satisfer-se per abús de drets que hagin d'extingir-se amb càrrec al Projecte d'Urbanització.

**F)** Les remuneracions o dietes del president, vicepresident i secretari en la quantia que ho acordi l'Assemblea.

**G)** Totes les que siguin necessàries per al compliment de l'objecte de la Junta de Compensació.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 29 de 46

## **Article 39. Pagament d'aportacions.**

**1.** El president definirà la forma i les condicions de pagament de les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la Junta de Compensació amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats per la Junta.

**2.** La quantia d'aquestes aportacions serà proporcional a les quotes establertes per l'Assemblea General, segons el que disposa l'article 34 d'aquests Estatuts, o a les seves modificacions ulteriors, i substituïble en la cessió de terrenys en la forma i condicions fixades en aquests Estatuts.

**3.** Llevat d'acord en contra, l'ingrés de les quantitats a satisfer pels membres de la Junta de Compensació el realitzaran dins dels (60) seixanta dies següents a la data de la notificació de l'acord del Ple que acordi el pagament, i transcorregut aquest termini el membre de la Junta que no l'hagi ingressat podrà ser sancionat, mitjançant acord de l'Assemblea General, amb un recàrrec del 5% de la quantitat o fracció no abonada, havent d'ingressar la totalitat de la quantitat que degui en un termini d'un mes a comptar del requeriment de pagament que li dirigeixi l'Assemblea General.

**4.** Transcorregut aquest últim termini sense haver-se efectuat el pagament, la Junta de Compensació a través del secretari, procedirà contra el soci morós per via de constrenyiment sobre la finca afectada, demanant-ho a l'Ajuntament, o utilitzant el dret d'expropiació, i per dur-lo a terme el secretari expedirà, amb el vistiplau del president, la corresponent certificació que tindrà eficàcia executiva. En tot cas, des de la finalització del període voluntari de pagament fins a fer-la efectiva, el membre de la junta morós queda en suspens del dret de vot, excepte que hagués impugnat judicialment els comptes o a la consignació judicial o notarial de la suma deguda.

**5.** Si es donés el supòsit que fos l'Administració actuant qui incorregués en el retard en el pagament de les quotes, també serà necessari el requeriment de pagament. La reiteració en la falta de pagament donarà lloc a la compensació del deute amb el saldo creditici a favor de l'Administració que pogués resultar de la gestió de l'àmbit i que inclourà la quantitat dels interessos corresponents fins a la data de la compensació, quedant també suspesa de vot.

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

## **Article 40. Actuació.**

L'actuació de la Junta de Compensació es desenvoluparà d'acord amb normes d'economia, celeritat i eficàcia, mitjançant la prestació personal dels seus membres, tret que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels quals ostenti càrrecs socials, en aquest cas, el president acordarà el procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats per l'Assemblea General.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 30 de 46



### **Article 41. De la comptabilitat.**

1. L'Entitat portarà la documentació de la gestió econòmica de manera que en tot moment pugui donar raó de les operacions efectuades se'n puguin rendir els comptes que calgui.
2. La comptabilitat de l'Entitat anirà a càrrec del secretari o de qui sigui designat d'acord a l'art. 27.2.k) i 30 32.3 d'aquests Estatuts.

## **CAPÍTOL VIII**

### **DEL RÈGIM JURÍDIC DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 42. Vigència dels Estatuts de la Junta de Compensació.**

1. Un cop aprovats aquests Estatuts i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya seran vinculants per a l'Administració i els membres de la Junta de Compensació.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que acordi el Ple requerirà l'aprovació de l'Administració i la inscripció en el Registre citat per assortir plens efectes.

#### **Article 43. Executivitat.**

Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la Junta de Compensació seran executius, excepte aquells que precisin una autorització posterior d'Òrgans Urbanístics.

#### **Article 44. Recursos administratius.**

1. Contra els acords de l'Assemblea General hom pot interposar un recurs ordinari davant l'Ajuntament en el termini d'un mes i en cas de transcórrer tres mesos sense haver rebut contestació s'entendrà desestimat.

L'acord o la denegació expressa o per silenci, podrà ser recorregut, potestativament, en reposició, la resolució expressa o per silenci esgotarà la via administrativa i donarà lloc a poder seguir el procediment contenciós administratiu d'existir causa per a això.

2. No podran impugnar els acords els que hi haguessin votat a favor per si o per mitjà de representant.
3. Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no s'impugnen en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs precedents.

#### **Article 45. Responsabilitat de la Junta de Compensació.**

1. La Junta de Compensació serà directament responsable de la Urbanització completa del Sector enfront dels Òrgans Urbanístics.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 31 de 46



**2.** El patrimoni del membre de la Junta, consistent en les finques i drets aportats, constitueix un patrimoni especial i separat afectat a la gestió urbanística i, en conseqüència, els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitzadora, de manera mancomunada i limitada al coeficient que a cadascun correspongui i de les quals ells, si escau, contreguin directament amb la Junta, única i exclusivament amb les finques aportades, amb indemnitat de la resta de patrimoni de cadascun dels membres.

## **Article 46.- Interdictes**

Els membres de la Junta no podran promoure acció interdictal enfront de resolucions de la Junta de Compensació, adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques dels membres i d'acord amb el procediment estatutàriament establert. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta de Compensació sol·liciti l'ocupació de béns que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el pla que s'executi.

## **CAPÍTOL IX**

### **DE LA DISSOLUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 47. Causes de la dissolució.**

**1.** La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

**A)** Per ordre judicial o prescripció legal.

**B)** Pel compliment de l'objecte pel qual va ser creada:

**B.1)** Quan s'hagin complert les obligacions i lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

**B.2)** Quan l'administració competent rebí els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

**B.3)** En el supòsit d'expropiació, haver liquidat el preu just, quan la Junta sigui la beneficiària de l'expropiació.

**C)** Per acord de l'Assemblea General, una vegada complerts el seu objecte i les finalitats, adoptat amb les majories legalment establertes, i en cas de no existir norma específica pels membres de la Junta de Compensació que representin més quotes a favor que les dels membres de la Junta de Compensació que votin en contra.

**D)** Per transformació en societat civil o mercantil, cas que necessita el vot de la totalitat dels membres de la Junta de Compensació i aprovació de l'òrgan urbanístic actuant.

**E)** Per resolució ferma de l'Administració substituint el Sistema de Compensació per un altre de gestió pública sobre la base d'alguna de les causes legalment establertes.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 32 de 46





2. La dissolució requerirà, en tot cas, l'acord de l'òrgan urbanístic de control. No serà procedent l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de l'administració de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió a favor de l'administració actuant.
3. La Comissió Gestora està facultada, amb les limitacions que l'Assemblea General acordi, per realitzar les operacions subsegüents a la dissolució.
4. El procediment de dissolució de la Junta de Compensació s'iniciarà mitjançant acord de l'òrgan competent de l'Ajuntament, a sol·licitud de la Junta, i es publicarà en el Diari Oficial de Catalunya i en un dels diaris de major difusió.
5. Durant el termini de trenta dies hàbils, explicats des de l'última de les publicacions esmentades, podran formular-se al·legacions davant l'Ajuntament i, transcorregut aquest termini, es dictarà resolució per l'òrgan competent de l'Ajuntament aprovant o denegant la dissolució de la Junta de Compensació, amb el mateix tràmit de publicitat.
6. L'Ajuntament, en el supòsit d'haver estat acordada la dissolució, donarà trasllat de la resolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya a fi de procedir a la cancel·lació de la inscripció de la Junta de Compensació en el citat Registre, excepte disposició legal o reglamentària contrària.

#### **Article 48. Liquidació.**

Acordada vàlidament per l'Assemblea General la dissolució de la Junta de Compensació, es procedirà a la seva liquidació, amb observança de les instruccions dictades per l'Assemblea General.

#### **Article 49. Destinació del patrimoni comú.**

En el cas que hi hagués patrimoni comú, es distribuirà entre els membres de la Junta de Compensació en proporció a les seves quotes de participació en la Junta de Compensació.

#### **Article 50. De la transformació.**

En el supòsit de l'article 131.5 del text Refós de la Llei d'urbanisme, la Junta de Compensació podrà acordar transformar-se en Entitat Urbanística de Conservació. A tal fi l'Assemblea General n'aprovarà els Estatuts i la legalització i seguirà posteriorment el procediment en vigor amb l'aprovació de l'Administració urbanística actuant.

#### **Disposició final**

1. Aquests Estatuts, un cop 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.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 33 de 46

**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.

**3.** Aquests Estatuts entraran en vigor quan siguin aprovats definitivament per l'Administració urbanística actuant i siguin publicat de manera íntegra en forma legal.

### **Disposició Addicional**

En relació a tot el que no preveuen aquests Estatuts, seran d'aplicació les disposicions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació mitjançant la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, o els textos legals aplicables que els substitueixin o modifiquin, així com les altres disposicions generals sobre urbanisme, i en defecte d'això la Llei del règim jurídic de les societats anònimes.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 34 de 46

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU NÚMERO 12 PATI DEL GALL DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS.**

### **BASE 1a. Generalitats.**

**1.1.** Aquestes Bases es refereixen a la Junta de Compensació del **PAU número 12 Pati del Gall**

**1.2.** La finalitat d'aquestes Bases és reglamentar la incorporació dels propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit d'actuació a la Junta de Compensació, la valoració de les aportacions, l'execució de la urbanització, la cessió de terrenys dotacionals a l'Ajuntament i el repartiment de beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa amb adjudicació als membres de la Junta de Compensació i a l'Ajuntament, en la proporció corresponent, de les finques resultants concretades en el Projecte de Reparcel·lació.

**1.3.** Amb el desenvolupament d'aquestes Bases, es redactarà i se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament el Projecte de Reparcel·lació que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de terrenys.

**1.4.** Constituïda la Junta de Compensació i inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Catalunya, els terrenys compresos a l'àrea d'actuació quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents, actuant com a fiduciària la pròpia Junta de Compensació, amb la inscripció en el Registre de la Propietat mitjançant nota marginal, produint els efectes assenyalats en el Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol.

**1.5.** La gestió urbanística i l'execució de la urbanització de la unitat d'actuació pel Sistema de Compensació, s'ajustarà a les determinacions de la legislació urbanística autonòmica, a les disposicions vigents en matèria d'urbanisme, a aquestes bases i a la resta de legislació aplicable.

**1.6.** L'aprovació d'aquestes Bases d'Actuació per l'Ajuntament suposa l'obligat compliment per part dels propietaris integrants de la Junta de Compensació i, si escau, d'empreses urbanitzadores que s'incorporin a la Junta de Compensació.

**1.7.** La Junta de Compensació formularà el corresponent Projecte de Reparcel·lació a través del qual es materialitzarà l'equidistribució dels drets i càrregues derivats del planejament i constituirà el títol per a l'adjudicació de les parcel·les resultants. Aquest projecte haurà de fonamentar-se en el aquest document de Bases d'actuació.

**1.8.** Pel desenvolupament de les seves finalitats, la Junta de compensació actuarà sempre sota la tutela de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès en qualitat d'Administració actuant i com a destinatària dels terrenys de cessió obligatòria.

**1.9.** Tota modificació d'aquestes Bases d'Actuació exigirà que sigui aprovada conforme al que disposen els Estatuts de la Junta de Compensació.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 35 de 46



## **BASE 2a. Criteris de valoració finques aportades i quota de participació.**

**2.1.** D'acord amb les previsions de l'article 126.1.a de el Decret legislatiu 1/2010, de 03 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i de l'article 133.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), el dret de les persones propietàries serà proporcional a la superfície real de les respectives finques incloses al sector. No obstant això, els propietaris per unanimitat, podran adoptar un criteri diferent.

**2.2.** El dret dels propietaris és proporcional, doncs, a la superfície de les finques aportades. Les quotes de participació dels propietaris integrats a la Junta de Compensació en els drets i càrregues es basen en la proporció de la superfície de les parcel·les aportades per cadascun d'ells en relació amb la superfície privada total del Polígon o Àrea Reparcel·lable.

**2.3.** La superfície a quantificar serà el resultat de la realitat física que resulti del topogràfic que s'aixequi per incorporar-lo 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, conforme el que es disposa en l'article 132.2 del RLU.

**2.4.** Les quotes de participació que s'utilitzen per a la presentació d'aquestes Bases i Estatuts té exclusivament caràcter instrumental i, per tant, provisional. Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, els drets dels propietaris -i de les empreses urbanitzadores, si és el cas, seran proporcionals al valor de les finques adjudicades, excepte acord de l'Assemblea general en contra.

**2.5.** Les quotes de participació es modificaran com a conseqüència de la incorporació d'empreses urbanitzadores o de les adjudicacions que s'efectuïn en el Projecte de Reparcel·lació o de la transmissió de les finques aportades o parcel·les resultants.

**2.6.** En cas de plantejar-se discrepàncies 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 l'establert a l'art. 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. Una vegada resolta els litigis, ja sigui per conveni o per decisió judicial, es faran els ajustos que corresponguin per adequar les actuacions als resultats de les controvèrsies.

**2.7.** En cas de finca de propietat desconeguda, conforme al previst a l'art. 132.4 del RLU, l'Administració actuant en serà la titular fiduciària.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 36 de 46



### **BASE 3a. Criteris de valoració de drets reals, servituds predials i drets personals.**

**3.1.** Els drets reals, les servituds predials, els arrendaments i drets personals que gravitin sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament i en conseqüència se subrogaran sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada. En aquests casos, els titulars de drets reals compartiran amb el propietari el valor de la quota atribuïda a aquest. Per la seva banda, els titulars de drets personals mantindran la mateixa situació jurídica.

**3.2.** Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega, i el procediment a seguir, es tindrà en compte el que es disposa en el Reial decret 1093/1997 i la resta de legislació d'aplicació.

**3.3.** Els drets reals, les servituds predials, els arrendaments i els drets personals que gravitin sobre les finques aportades que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa, s'extingiran en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, sent valorats a tenor del previst en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, la legislació expropiatòria i, subsidiàriament, de conformitat amb les normes de dret administratiu o civil que regulin la institució i, si no n'hi ha, per les establertes pels impostos de successions, transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

**3.4.** Les indemnitzacions per l'extinció dels drets d'arrendament o altres drets personals incompatibles amb el planejament o la seva execució, tindrà el caràcter de costos d'urbanització, sempre que els títols estiguessin constituïts amb anterioritat a l'aprovació inicial del Planejament que s'executa.

**3.5.** Quan es tracti de drets reals incompatibles amb el planejament se satisfarà el seu valor als titulars amb càrrec al propietari de sòl gravat, donada la seva naturalesa de dret limitatiu de domini; això sense perjudici que s'individualitzi la quantia del dret en el compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació. Si els drets són de naturalesa personal, se satisfarà el seu valor als interessats amb càrrec a les despeses d'urbanització.

### **BASE 4a. Criteris de valoració de plantacions, construccions, edificacions o obres.**

**4.1.** Les plantacions, les obres, les edificacions, i les instal·lacions que no puguin conservar-se es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El criteri serà l'establert a la Llei d'Expropiació Forçosa i de conformitat amb l'article 21 i ss del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

**4.2.** Les taxacions d'aquests elements s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i l'import se satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al projecte 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. Aquestes indemnitzacions

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 37 de 46

seran, en tot cas, objecte de compensació amb les quantitats de les quals resulti deutor l'interessat per quotes i aportacions de qualsevol classe que hagi de realitzar a la Junta, ja sigui en metàl·lic, en terrenys o en indústria.

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

**4.4.** Quant a les construccions existents, incompatibles amb el planejament, és possible la seva demolició anticipada a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació. En aquest supòsit el valor a prendre en consideració en favor del propietari de les construccions en el Projecte de Reparcel·lació serà el determinat mitjançant l'aplicació al valor cadastral de les edificacions vigents a la data en què s'efectuï la demolició de les construccions; les despeses derivades de la demolició, degudament acreditades computaran en el compte de liquidació en favor del propietari.

**4.5.** S'entendran que no poden conservar-se els elements esmentats als apartats anteriors quan sigui necessària la destrucció per realitzar les obres d'urbanització o estiguin situats en superfícies que no s'hagin d'adjudicar íntegrament al seu propietari, o la conservació sigui radicalment incompatible amb el planejament per no poder quedar en situació de fora d'ordenació.

**4.6.** Els propietaris que resultin creditors de quantitats en concepte d'indemnització per demolició d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions podran percebre aquestes quantitats en diners o el seu equivalent en terrenys, previ acord de la Junta de Compensació. El pagament d'aquestes indemnitzacions tindrà lloc amb caràcter previ a l'expedició de la certificació corresponent a l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació. No obstant això, el propietari creditor podrà acordar amb la Junta de Compensació que l'import de la indemnització a percebre pels conceptes indicats es compensi amb les quotes ordinàries o extraordinàries a satisfer per a l'administració i despeses d'urbanització fins al muntant de la indemnització.

**4.7.** L'abonament de l'import de les indemnitzacions, previ acord de la Junta de Compensació i conformitat del propietari, podrà realitzar-se mitjançant la construcció d'edificacions o instal·lacions similars a les quals calgués eliminar.

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

4.9 Els propietaris han de assumir com a càrrega individualitzada el que disposa l'article 127 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

4.10 D'acord amb el que disposa l'article 128 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 38 de 46

habitual, tenen dret a ésser reallotjats en les condicions i amb els requisits establerts a la legislació vigent.

### **BASE 5a. Criteris de valoració d'aportacions d'empreses urbanitzadores.**

**5.1.** En cas que empreses urbanitzadores s'incorporin a la Junta, la seva aportació pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de tot o part de les obres, o en la direcció tècnica.

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

**5.3.** Els drets polítics annexos al coeficient de participació de l'empresa o de les 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.

**5.5.** En el moment de la incorporació, es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.

**5.6.** L'Assemblea General aprovarà un conveni amb l'empresa urbanitzadora per a l'adjudicació dels terrenys en què es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, de conformitat amb el que es disposa l'article 13.2 dels Estatuts de l'entitat.

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

### **BASE 6a. Contractació d'obres d'urbanització.**

**6.1.** La contractació de les obres total o parcialment es realitzarà per la Junta de Compensació per adjudicació directa o mitjançant concurs, o concurs subhasta de conformitat amb les bases que hagi acordat l'Assemblea General, fent-se constar la submissió a la jurisdicció contenciosa administrativa. En compliment de l'article 172 del RLU, serà necessària la concurrència de com a mínim, tres ofertes. Cada membre podrà aportar com a màxim una oferta.

**6.2.** Si a la Junta de compensació s'incorporés alguna empresa urbanitzadora que aportés, total o parcialment, els fons necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució la farà directament l'empresa esmentada, que haurà necessàriament de prestar garanties de la correcta execució de l'obra.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 39 de 46



**6.3.** En qualsevol dels casos, en el contracte d'execució es farà constar, necessàriament, totes i cadascuna de les següents determinacions, a més de les clàusules que constitueixin el seu contingut típic:

**A)** El compromís de l'empresa adjudicatària de realitzar les obres de total conformitat amb el Projecte d'Urbanització aprovat.

**B)** L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Ajuntament.

**C)** Aquells supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o terminis d'execució, o per comissió d'alguna infracció urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

**D)** La retenció que de cada pagament parcial a compte hagi d'efectuar la Junta, en garantia de la correcta execució d'obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagi rebut definitivament l'obra per l'Administració actuant, tret que s'acordi la seva substitució mitjançant aval o assegurança de caució.

**E)** La manera o terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

#### **BASE 7a. Criteris de valoració de les finques resultants.**

**7.1.** 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.

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

**7.3.** El Projecte de reparcel·lació establirà valors unitaris per metre quadrat de sostre edificable de cadascun dels usos i tipologies assignades pel planejament segons criteris de mercat, que es podran ponderar en atenció a les regles contingudes en els articles 37 i 124 del TRLU i 133 del seu Reglament.

El Projecte de reparcel·lació quantificarà els expressats factors ponderats, justificant-los adequadament, en cas d'utilitzar-se.

La suma dels valors unitaris ponderats dels metres quadrats de sostre edificable i/o volum, en funció de les tipologies per a tots els usos donarà com resultat el valor total del sostre i/o volum objecte d'adjudicació del sector.

#### **BASE 8a. Regles d'adjudicació de les finques resultants:**

En aplicació del que disposa la legislació autonòmica, les regles per a l'adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 40 de 46





**A)** Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc proper al de les antigues propietats dels titulars. Aquest criteri es conjugarà amb el de l'agrupació de les adjudicacions que corresponguin a un mateix adjudicatari.

**B)** Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants se'ls adjudicaran en proindivís. No obstant això, si la quantia dels drets dels adjudicatari no arribés 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) de la Llei d'Urbanisme. La mateixa norma s'aplicarà quan els excessos al fet que es refereix el paràgraf anterior no arribin a l'esmentat percentatge.

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

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

**D)** En cap cas podran adjudicar-se com a 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.

**E)** Els drets reals que no hagin d'extingir-se per l'aprovació de la reparcel·lació s'adjudicaran als seus titulars originaris pel mateix concepte en què ho van ser originàriament. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real el valor de la quota assignada.

**F)** Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, si es possible, 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.

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

## **BASE 9a. Supòsits d'incompliment pels membres de la Junta.**

**9.1.** 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.

**9.2.** L'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per l'actuació habilitarà a l'Administració actuant per expropiar els seus

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 41 de 46



respectius drets en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

**9.3.** 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.

**9.4.** Així mateix, aquells propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació o afectes al mateix àmbit, que en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases, contenint l'advertiment d'expropiació, no s'adherissin a la Junta de Compensació les seves propietats podran ser expropiades en favor de la Junta.

### **BASE 10a. Costos d'execució de la urbanització.**

**10.1.** Els propietaris estaran obligats a suportar el cost de l'execució de la urbanització en proporció a les quotes de participació derivades de l'aprofitament que se'ls adjudiqui. A més de les despeses d'urbanització previstes en els articles 120 del TRLU i 127 del seu Reglament, es consideraran incloses en el cost de la urbanització:

**A)** El valor dels terrenys destinats a vials, espais públics i equipaments, de cessió gratuïta que es fixin d'acord amb el Planejament i el projecte d'Urbanització que s'executen.

**B)** El cost de les obres obligades d'urbanització interiors i exteriors, incloent les obres de les instal·lacions i subministraments que afectin al sector, així com la seva connexió amb els Sistemes Generals, l'arbrat i la jardineria de parcs, jardins i vies públiques i la demolició de les construccions existents.

**C)** El cost de redacció i tramitació dels projectes d'Urbanització, Planejament Derivat, Projecte de Reparcel·lació, informes tècnics complementaris o qualsevol altre document de caràcter tècnic que sigui necessari per a la correcta transformació del Sòl, així com l'adreça tècnica de les Obres necessàries.

**D)** Les indemnitzacions per destrucció o inutilització de béns o instal·lacions.

**E)** Els interessos de capitals a invertir.

**F)** Qualsevol altre que la Junta determini.

**10.2.** Les obres d'urbanització realitzades que puguin conservar-se i siguin conformes al planejament vigent i al Projecte d'Urbanització es valoraran a tenor del cost que representa la seva no execució per l'empresa urbanitzadora, disminuït per l'amortització o demèrit sofert per l'ús i antiguitat, valorat pels tècnics que elaborin el Projecte d'Urbanització, prenent com a base els costos unitaris reals del referit projecte a executar.

**10.3.** Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 42 de 46

a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, conforme a l'art. 127 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les següents:

**A)** Les despeses que s'hagin d'atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A tals efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adequades o sense ajustar-s'hi.

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de portar a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui aplicable.

**B)** Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general.

Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes que es tracti.

### **BASE 11a. Forma i terminis per efectuar aportacions a la Junta.**

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

- A)** En metàl·lic.
- B)** Per cessió de terrenys.
- C)** En indústria, en cas d'adherir-se una empresa urbanitzadora.

**11.2** A l'acte de constitució de la Junta aquesta podrà acordar que els propietaris efectuïn una aportació inicial per afrontar les despeses immediates del seu funcionament i per a l'inici de l'execució de la total urbanització. Les següents aportacions es faran efectives al moment que ho determini l'Assemblea General, d'acord a les necessitats de finançament.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 43 de 46

## **BASE 12a. Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.**

Els beneficis o pèrdues seran proporcionals a les quotes que ostentin els membres al moment de dissolució de la Junta. Anualment la Junta presentarà balanç i pressupost. Podrà efectuar derrames o reintegraments a compte, d'existir dèficit o superàvit.

## **BASE 13a. Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.**

En el cas que es produeixin diferències d'adjudicació aquestes seran contemplades i valorades en el Projecte de Reparcel·lació, i es liquidaran als titulars en l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

## **BASE 14a. Moment potencial d'edificació.**

A l'empara del que disposa la normativa urbanística aplicable, l'Assemblea general determinarà l'oportunitat i compatibilitat de la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, l'aportació de les garanties necessàries i el moment a partir del qual pogués sol·licitar-se, amb independència de l'obligada llicència Municipal.

## **BASE 15a. Forma d'exacció de les quotes.**

La Junta de Compensació confeccionarà el pressupost en funció dels costos previstos d'executar en la propera anualitat 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 trenta dies des de la recepció de la bestreta, per efectuar l'ingrés.

## **BASE 16a. Possibilitat de compensació amb terreny.**

**16.1.** 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, previ acord per majoria de les quotes totals de la Junta de Compensació en l'Assemblea General. Aquesta cessió caldrà que es materialitzi abans del venciment dels terminis de pagament que a aquest efecte hagi fixat la Comissió Gestora o l'Assemblea general, o en el seu defecte el punt 16.3 d'aquestes Bases.

**16.2.** Aquesta cessió en pagament ha de ser total i d'una sola vegada, a fi de poder aplicar un criteri unitari i evitar dificultoses valoracions parcials. 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 i aplicant l'interès legal, els serà reintegrada en acabar la urbanització, detraient la part proporcional del major cost i/o revisió de preus de l'obra.

**16.3.** La decisió de pagar mitjançant cessió de terrenys els costos de la urbanització ha de formalitzar-se pel membre afectat dins del termini d'un mes a comptar des del venciment de l'últim rebut per quotes urbanístiques insatisfet. En tal cas, la Junta de

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 44 de 46



Compensació substituirà al propietari en el pagament total, o parcialment insatisfet i adquirirà el terreny cedit.

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

### **BASE 17a. 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 el Reglament de Gestió, quedaran a lliure disposició de la Junta que podrà alienar-los al preu que acordi, o adjudicar-los en la compensació.

### **BASE 18a. Valor dels immobles que es construeixin i preu de venda a terceres persones.**

**18.1.** Quan la Junta estigui facultada per edificar, l'Assemblea fixarà el valor dels immobles que es construeixin.

**18.2.** 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 aquest efecte les ponderacions oportunes, sense perjudici de l'acord per unanimitat de tots els propietaris.

### **BASE 19a. Règim econòmic.**

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

**19.2.** 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.

b) La liquidació expressarà també els ingressos que s'hagin obtingut i els crèdits al seu favor que es trobin pendents, 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.

**19.3.** En cas d'incompliment de l'obligació de pagar les despeses d'urbanització i, en general, del incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic per part dels membres de la comunitat reparcel·latòria, la

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

**Codi validació document:**  
**1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



Pàgina 45 de 46

Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament bé el seu cobrament per la via de constrenyiment, o bé l'inici de l'expropiació de les finques adjudicades, procés en què la Junta disposarà de la condició de beneficiària, de conformitat amb el regulat en l'art. 133 de la Llei d'urbanisme.

### **BASE 20a. Conservació.**

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

**20.2.** La Junta de Compensació es farà càrrec de la conservació dels serveis urbanístics només fins al moment en què es perfeccioni la seva cessió a l'Ajuntament. Analitzada la proposta i amb el vist-i-plau de l'Ajuntament, aquesta cessió es podrà efectuar de forma parcial o bé per fases d'obra realitzada.

**20.3.** Les despeses de conservació que vagin a càrrec de la Junta de Compensació, es distribuïran en proporció al dret de cadascun dels propietaris, incloent aquells propietaris no membres, que seran requerits per l'Ajuntament que lliurarà les corresponents quantitats a la Junta, sense perjudici que pugui sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment, respecte del membre morós.

#### Disposició final.

Tot allò que no estigui previst en aquestes Bases, s'estarà a les disposicions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 03 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme o els textos legals aplicables que els substitueixin o modifiquin, així com a les altres disposicions generals sobre urbanisme i en el seu defecte la Llei del règim jurídic de les societats anònimes.

Vilafranca del Penedès, 3 de maig de 2018

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a [www.vilafranca.cat/validacio](http://www.vilafranca.cat/validacio)

**Codi validació document:  
1177 4565 7145 6423 7245**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès  
938 920 358 · [www.vilafranca.cat](http://www.vilafranca.cat)



PLAN\_GEN\_SIGN  
2/2017/URB\_EUC

Pàgina 46 de 46