



ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

EDICTE

Es fa públic que, en data 1 de juny de 2018, l'Il·lm. Sr. Alcalde de l'Ajuntament de Viladecans va resoldre, mitjançant decret, el següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT el Text refós dels Estatuts i Bases d'actuació de la futura Junta de Compensació del P.A.U. núm. 4 del Text refós del Pla de Millora Urbana del Barri de Sales de Viladecans. **CONDICIONAR la publicació** de la present resolució, -així com el text íntegre dels estatuts i les bases d'actuació de la futura Junta de Compensació del P.A.U. núm. 4 del Text refós del Pla de Millora Urbana del Barri de Sales de Viladecans-, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a la pàgina web de l'Ajuntament de Viladecans, fins que per part dels propietaris que han promogut el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, -mercantil SENTA 3000, S. L., representada pel Sr. Oscar i la Sra. Josefa Pozo Nielfa-, rectifiquin i presentin d'acord amb l'informe emès pels serveis jurídics de l'Àrea de Planificació Territorial en data 31-05-2018, -el qual s'adjuntarà a la notificació que es practiqui a l'efecte-, la redacció de la Base d'actuació Vuitena.1. **NOTIFICAR** la present resolució als **propietaris que no han promogut** el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Polígon d'Actuació Urbanística núm.4 del Text refós del Pla de Millora Urbana del Barri de Sales de Viladecans; és a dir, als Srs. Enrique Bordas Sauret, i José De Diego Medina,-representats pel Sr. Ubaldo Fernández Rodríguez-, Luis Luengo Soler, José Antonio Galindo Esteban, Jesus Rogel Valero, Fermin Aguilera Madrona, i a les Sres. Francisca Granados Sánchez, Carmen Sánchez Montero, Francisca Sánchez Montero, Rosa Sánchez Montero i Catalina Sánchez Montero; comunicant als mateixos als efectes del que disposa l'article 190.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme que **hauran de manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de Compensació en el termini de QUINZE DIES HÀBILS comptat a partir de l'endemà de rebre la present notificació.** No obstant, -l'anterior termini de 15 dies-, i als efectes del que disposa l'article 171.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es fa constar que **la seva incorporació a la junta de compensació es podrà efectuar dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta;** i **ADVERTIR** a les persones propietàries que la manca d'adhesió a l'entitat podrà comportar l'expropiació de les finques, de conformitat amb el que estableixen les bases d'actuació. **NOTIFICAR** la present resolució als propietaris que han promogut el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Polígon d'Actuació Urbanística núm.4 del Text refós del Pla de Millora Urbana del Barri de Sales de Viladecans, és a dir, a la mercantil SENTA 3000, S.L. representada pel Sr. Oscar i la Sra. Josefa Pozo Nielfa; i **REQUERIR** els mateixos per tal que procedeixin a la constitució de la junta de compensació mitjançant l'atorgament del corresponent document públic.



Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en la via administrativa, poden interposar en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació, recurs contenciós administratiu en els Jutjats del Contenciós Administratiu de la província de Barcelona. Previ a la via contenciosa poden interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. No obstant això, poden interposar qualsevol altre si ho consideren convenient.

ESTATUTS DE LA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU NÚM. 4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL BARRI DE SALES DE VILADECANS".

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1 DENOMINACIÓ

1.1.- L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON DE ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚMERO 4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR BARRI DE SALES DE VILADECANS.

1.2.- La Junta de Compensació es regirà pel disposat a la legislació urbanística aplicable i pel que determinen els presents Estatuts.

ARTICLE 2 NATURALESA.

1. La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per a l'acompliment de les seves finalitats, d'acord amb el que preveu la normativa vigent. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos i exercitar les accions previstes legalment. A més actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts. La capacitat s'exercitarà amb subjecció al Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 de Agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el seu Reglament i demés normativa aplicable.

ARTICLE 3 DOMICILI

1. El domicili de la Junta es fixa a Avinguda Diagonal, nº 463, 1^o-2^a, 08036 Barcelona.

2. Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea general, donant compte als organismes competents.

ARTICLE 4 OBJECTE I FINALITAT

1. L'Entitat tindrà per objecte la gestió i execució, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de la ordenació urbanística del Polígon d'Actuació Urbanística Número 4 del Text Refós del Pla de Millora Urbana del Sector Barri de Sales de Viladecans, que constitueix el seu àmbit territorial de actuació.

2. A més de les establertes per la legislació urbanística aplicable, són finalitats primordials de la Junta de Compensació, entre d'altres, les següents:



- a) Integrar als propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit d'actuació a fi i efecte d'executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament entre ells les càrregues i beneficis, portant a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials inherents a dit planejament, redactant i tramitant el corresponent Projecte de Reparcel·lació o equidistribució, fins la inscripció en el Registre de la Propietat.
- b) Cedir a l'Administració actuant els terrenys que legalment correspongui.
- c) Redactar el Projecte d'Urbanització i executar les obres corresponents.
- d) Aprovar els pressupostos per l'execució de les obres, i formalitzar la contractació amb l'empresa o empreses urbanitzadores.
- e) Gestionar el cobrament de les quotes i derrames necessàries per satisfer les despeses d'urbanització, les indemnitzacions i demés imports que s'aprovin.
- f) Formalitzar operacions de crèdit per l'execució de les obres d'urbanització.
- g) Sol·licitar concessions administratives de béns o serveis públics.
- h) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta de Compensació davant les Administracions Públiques, els Òrgans Judicials i els particulars.
- i) Interessar els beneficis fiscals i urbanístics previstos legalment.
- j) Interessar dels Organismes competents l'aprovació dels projectes de Reparcel·lació, Urbanització i demés instruments que resultin necessaris per l'execució jurídica i material del planejament.
- k) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- l) Interessar de l'òrgan urbanístic actuant, l'expropiació a favor de la Junta de Compensació dels terrenys dels propietaris que no s'hagin incorporat o adherit a la Junta, o dels que, havent-se incorporat, hagin de ser expropiats per l'incompliment de llurs obligacions, així com interessar, si s'escau, l'ocupació de les finques dels propietaris no adherits.
- m) Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.
- n) Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Reparcel·lació.
- o) Interessar de l'Ajuntament la recepció de les obres d'urbanització.
- p) Demanar a les empreses concessionàries de serveis el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis, en la part que segons la reglamentació vigent no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- q) Interessar del Registre de la Propietat la pràctica de les anotacions pertinents.
- r) En general, l'exercici de tots els drets i actuacions que corresponguin a les Juntes de Compensació segons la legislació vigent.

ARTICLE 5 ADMINISTRACIÓ ACTUANT

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Viladecans.



2. En exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la Junta.
- b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.
- c) Designar un representant en la Junta de Compensació.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin llurs obligacions.
- f) Utilitzar la via de constreyniment per al cobrament de les quanties adeudades per qualsevol dels membres de la Junta.
- g) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística vigent.

ARTICLE 6 DURADA

1. La Junta tindrà una durada indefinida fins l'acompliment total del seu objecte i finalitats, a excepció que es produeixi la seva dissolució, d'acord amb el que estableix l'article 32 dels presents Estatuts i l'expressat al paràgraf següent.

2. Un cop recepcionades definitivament les obres d'urbanització de forma expressa o presumpta, es podrà procedir a les operacions liquidatòries de la Junta de Compensació i, si no hi hagués cap altra obligació pendent que no estigués convenientment garantida, es procedirà a la seva dissolució. De mancar acord exprés de l'administració actuant acordant la dissolució es podrà actuar d'acord amb el que preveu la legislació administrativa sobre actes administratius presumptes.

CAPÍTOL SEGON - MEMBRES I PATRIMONI DE LA JUNTA

ARTICLE 7 ASSOCIATS.

La Junta de Compensació es compon dels següents membres:

1. Els propietaris de les finques incloses en el polígon i que han promogut el sistema i que representen més del 50% de la propietat del sector d'actuació.
2. La resta de propietaris de finques incloses en el polígon que s'incorporin o adhereixin a la Junta de forma reglamentària. Els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la seva manifestació d'incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les finques aportades, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.
3. Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.
4. També podran formar part de la Junta de Compensació empreses urbanitzadores que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per dur a terme les obres



d'urbanització del polígon, en les condicions que acordi la Junta, i que estaran representades per una sola persona.

5. Un representant de l'Ajuntament de Viladecans, designat per aquest.

6. Els propietaris no adherits formen part tanmateix de la comunitat reparcel·latòria, sens perjudici de la facultat de la Junta de sol·licitar l'expropiació de les seves finques, que legalment resten també afectades pel projecte reparcel·ladori al compliment dels deures urbanístics inherents al sistema.

ARTICLE 8 TRANSMISSIÓ DE LA TITULARITAT

1. La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels terrenys inclosos al polígon d'actuació. En casos de transmissió de la propietat per actes inter-vius o mortis-causa, operarà automàticament la subrogació de l'adquirent, de conformitat al que disposa la llei.

2. El transmissent i en el seu defecte l'adquirent, hauran de comunicar de forma fefaent a la Junta de Compensació la transmissió i les circumstàncies personals i domicili del nou propietari. Entretant, la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari. Feta la comunicació, l'adquirent per qualsevol títol resta subrogat en els drets i obligacions pendents per raó de la propietat o participació alienada.

3. L'adquirent, per qualsevol títol, resta subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, i el transmetent haurà de fer constar aquesta circumstància en el títol de la transmissió.

4. Els adjudicataris de finques resultants o altres propietaris que els substitueixin en la propietat d'aquelles finques, estan obligats al manteniment de la obra urbanitzadora fins a la seva recepció definitiva, sense que pugin transmetre aquesta obligació a futurs adquirents en règim de propietat horitzontal.

ARTICLE 9 PATRIMONI DE LA JUNTA

Les finques expropiades constituïran patrimoni comú immobiliari de la Junta. Les parcel·les o drets resultants de dites finques seran assignades a la Junta, que podrà disposar de les mateixes per fer front als costos de la urbanització.

CAPÍTOL TERCER - DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES

ARTICLE 10 QUOTES SOCIALS

1. La participació dels propietaris en els drets i obligacions comuns vindrà definida per la quota o percentatge que sobre el total correspongui a cadascú d'ells.

2. Per fixar les respectives quotes o percentatges de participació s'estarà a la superfície de les finques inicials o aportades fiduciàriament a la Junta de Compensació per cadascun dels propietaris integrats a la mateixa, en relació a la superfície de la totalitat del polígon.

3. La propietat s'acreditarà mitjançant certificació registral, i en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició o per qualsevol altre mitjà que acrediti el títol.



4. Quan la superfície acreditada en el títol no coincideixi amb la realitat física, i s'acrediti aquesta, es determinaran les respectives quotes en consideració a la realitat física.

5. Si els terrenys estiguessin gravats amb càrregues reals, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. En el cas de no declarar-se alguna càrrega existent, o que les declaracions no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar en el moment de l'equidistribució seran a càrrec del propietari a qui fos imputable l'omissió.

6. El valor dels altres béns i drets diferents al sòl i afectats pel Projecte de Reparcel·lació no influirà en el coeficient o percentatge de participació respectiu.

7. En el cas de que una finca pertanyi en nua propietat a una persona i en usdefruit a una altra, correspondrà al nu propietari la qualitat de membre de la Junta.

ARTICLE 11 DRETS DELS MEMBRES

Els membres de la Junta gaudeixen dels drets següents:

a) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General. El vot serà ponderat d'acord amb les respectives quotes de participació.

b) Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat, i les respectives quotes que els hagin estat fixades en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes en les lleis, el planejament urbanístic i en aquests Estatuts.

c) Participar personalment o mitjançant representant, degudament acreditat, a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les seves quotes respectives.

d) Ser elector i elegible pels càrrecs socials.

e) Presentar propostes i suggeriments.

f) Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els sigui adjudicades en la reparcel·lació, proporcionalment a les seves quotes respectives.

g) Impugnar els acords i resolucions de la Junta de Compensació, de la manera i amb els requisits establerts en aquests Estatuts i en les disposicions legals aplicables.

h) Ser informats en tot moment de l'actuació de la Junta de Compensació

i) Satisfer les quotes d'urbanització totalment o parcialment mitjançant la cessió a la Junta de part del seu terreny o quota, d'acord amb la valoració establerta al Projecte de Reparcel·lació, o amb aquella altra valoració de tipus general que la Junta pugui acordar per unanimitat.

h) Tots els demés drets que els hi corresponguin, d'acord amb el que disposen els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.



ARTICLE 12 OBLIGACIONS DELS MEMBRES.

1. Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. Els associats vindran especialment obligats a:

a) Facilitar a la Junta de Compensació, en el termini de 10 dies computat des de la data de la seva incorporació a la mateixa, els documents acreditatius de la seva titularitat a que es refereix l'article 7 anterior, i si els terrenys estiguessin gravats haurà d'acompanyar-se una relació amb els noms i domicilis dels titulars dels drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues, gravàmens, així com, la relació nominal d'arrendataris i ocupants, acompanyant els contractes o documentació existent.

b) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com a regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta assenyali.

c) Complir els acords adoptats per l'Assemblea General, sense perjudici d'interposar els recursos que, en el seu cas, es podessin formular.

d) Designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta de Compensació, un domicili als efectes de la pràctica de notificacions, considerant-se ben practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.

e) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre despeses ordinàries i extraordinàries de la Junta de Compensació. A aquest efecte la Junta fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.

f) Pagar les quotes o quantitats que els hi corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització, les indemnitzacions a satisfer respectivament a les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que haguessin d'enderrocar-se o passin a propietat pública, així com totes les despeses de gestió de la Junta de Compensació i elaboració dels corresponents instruments urbanístics.

g) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions d'espais lliures, vials, zones verdes públiques, etc. Resultants dels planejament urbanístic i del Projecte de Reparcel·lació.

h) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre els terrenys o la participació en la Junta. Així mateix, notificar a la Junta de Compensació, en el termini més breu possible, qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar a la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la Junta de Compensació.

i) Assabentar als adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.



j) Permetre l'ocupació temporal de la seva propietat dins el polígon per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, o altres finalitats inherents als objectius de la Junta de Compensació.

k) Les demés que es derivin dels Estatuts, el planejament urbanístic i les disposicions legals aplicables.

3. Els propietaris incorporats a la Junta de Compensació hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat.

4. L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol dels associats, determinarà les responsabilitats definides en la llei.

CAPÍTOL QUART - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

ARTICLE 13 ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:

- a) Assemblea General
- c) President
- d) Secretari

2. Els càrrecs rectors de la Junta de Compensació seran nomenats per un termini màxim de cinc anys, poden ésser reelegits.

3. Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin i un Tresorer, càrrec aquest últim que serà exercit per un membre de l'Assemblea General.

ARTICLE 14 ASSEMBLEA GENERAL

1. És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació. Estarà constituïda per tots els membres i un representant de l'Ajuntament de Viladecans designat expressament per aquest.

2. Tots els membres de la Junta, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats. En tot cas, es donarà trasllat dels acords als no assistents amb notificació per burofax o correu certificat.

ARTICLE 15 REUNIONS

L'Assemblea General es reunirà, en sessió ordinària, al menys una vegada l'any i, en sessió extraordinària, quan ho estimi necessari el President o ho sol·licitin per escrit associats que representin, com a mínim, el 20% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins el mes següent a la sol·licitud.

ARTICLE 16 FACULTATS

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Modificació dels Estatuts i les Bases.



- b) Nomenament i cessament de les persones encarregades del govern i gestió de l'entitat.
- c) Aprovació dels comptes.
- d) Proposta de dissolució de la Junta.
- e) Distribució dels beneficis i pèrdues, segons l'establert a les Bases d'Actuació.
- f) Aprovació del Projecte de Reparcel·lació.
- g) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- h) Qualsevol altres assumptes que afectin, amb caràcter rellevant, a la vida de l'Entitat.

ARTICLE 17 PRESIDENT

1. La Presidència de l'Entitat correspondrà al membre de la Junta que designi l'Assemblea General.
2. Tindrà les atribucions següents:
 - a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
 - b) Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
 - c) Donar el vist-i-plau a les Actes de l'Assemblea General i a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
 - d) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General i fer executar els acords que aprovi l'Assemblea General.
 - e) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que vingui exigida pel funcionament de l'Entitat.
 - f) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.
3. En supòsit d'absència o malaltia, el President serà substituït per aquell membre de l'Assemblea General que ell designi, exclòs el Secretari.

ARTICLE 18 SECRETARI

1. Actuarà de Secretari, aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un membre de la Junta. Assistirà a les reunions de l'Assemblea General i en el supòsit que no sigui associat ho farà amb veu però sense vot. La durada del seu càrrec serà de 5 anys, podent ésser reelegit per períodes iguals.
2. Aixecarà Acta de cada sessió de l'Assemblea General, que serà signada per ell mateix, amb el vist-i-plau del President, i s'aprovarà a la mateixa o següent reunió; expedirà certificacions, amb el vist-i-plau del President; organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, tindrà el seu càrrec un llibre-registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta, amb expressió de les circumstàncies personals, adreça i data d'incorporació, quota de participació i totes aquelles dades complementàries que s'estimin convenientes i realitzarà aquells actes



de gestió administrativa i altres funcions que especialment li encomanin el President o l'Assemblea General. Advertirà de tota manifesta il·legalitat que estimi en els acords que es pretengui adoptar.

3. Podrà ser assistit, en cas necessari, per un lletrat designat per la Junta. En cas d'absència o malaltia el Secretari serà substituït pel membre de la Junta de menor edat, exclòs el President.

ARTICLE 19 TRESORER

L'Assemblea General podrà designar un Tresorer, quines funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobraments que corresponguin dels fons de la Junta, així com la seva custòdia, rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que, en el marc de les seves funcions, s'estableixin per disposicions legals o acords de l'Assemblea General. La durada del seu càrrec serà de 5 anys, podent ésser reelegit per períodes iguals

ARTICLE 20 MITJANS PERSONALS

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per als que ostentin càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea General a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte. En tot cas, serà competència de l'Assemblea General la contractació dels equips redactors dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.

CAPÍTOL CINQUÈ - FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

ARTICLE 21 CONVOCATÒRIA DE SESSIONS

1. L'Assemblea General serà convocada pel Secretari, d'ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, a excepció del que es disposa en l'article 22.2 dels presents Estatuts.

2. Les convocatòries es realitzaran, preferentment, per burofax o correu certificat als domicilis designats per a notificacions pels interessats, essent vàlida també la notificació personal sempre que permetin acreditar la recepció. Les convocatòries es practican amb un mínim de vuit dies naturals d'antelació a la data de la reunió de l'Assemblea General.

3. Des del moment en que s'enviïn les respectives convocatòries, tots els documents referents als assumptes a l'ordre del dia restaran a disposició dels membres de la Junta, al domicili social d'aquesta.

ARTICLE 22 QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixin a ella, present o degudament representats, la majoria dels membres, o qualsevol que sigui el nombre si representen, al menys, el 50% de la superfície del polígon. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de



participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.

2. No obstant l'expressat, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

3. La delegació del vot s'haurà d'efectuar necessàriament per escrit i per a una determinada Assemblea general, excepte que el representant estigui facultat mitjançant apoderament notarial per actuar permanentment davant la Junta de Compensació.

4. L'exercici del dret de vot exigeix que els membres de la Junta de Compensació estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment a favor de la Junta de Compensació. L'acta de la sessió reflectirà els propietaris privats del dret de vot.

ARTICLE 23 ADOPCIÓ D'ACORDS

1. Quòrum ordinari. Els acords dels òrgans col·legiats s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, amb les excepcions que es determinen a l'apartat següent.

2. Quòrum especial. L'adopció d'acords, per part de l'òrgan col·legiat que correspongui, referents a modificació dels Estatuts i/o les Bases d'Actuació, aprovació del Projecte de Reparcel·lació, fixació d'aportacions extraordinàries, proposta de modificació de planejament i incorporació d'empreses urbanitzadores requerirà el vot favorable de la majoria dels membres de la Junta que representin el 65% de les quotes de participació.

3. Càmput de vots. Es farà per quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat. Als efectes de quòrum les quotes de participació que corresponguin a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.

ARTICLE 24 ASSISTÈNCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT

Previ acord del President, podran assistir també a les reunions, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes.

ARTICLE 25 ACTES

Dels acords de l'Assemblea General s'aixecarà Acta que, una vegada aprovada es transcriurà al respectiu Llibre d'Actes. A la primera pàgina s'incorporarà la diligència d'obertura pel Secretari de la Junta, el nombre de folis i la data.

CAPÍTOL SISÈ - RÈGIM ECONÒMIC

ARTICLE 26 MITJANS ECONÒMICS

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats, així com les subvencions i donacions, el producte de les rendes i les alienacions dels béns



de la Junta, i les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes, i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector.

2. Les aportacions seran de dues classes:

a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, d'acord amb les precisions a tal efecte assenyalades per l'Assemblea General.

b) Extraordinàries, destinades al pagament del cost de la gestió i l'execució de la urbanització, segons l'establert a les bases d'actuació, en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions.

ARTICLE 27 APORTACIONS

1. L'exacció d'aportacions la farà la Junta en la quantia que s'acordi mitjançant requeriment individual, notificat per burofax, correu certificat o mitjà que permeti acreditar la recepció, que s'haurà d'abonar en el termini màxim de quinze dies hàbils.

2. Una vegada transcorregut un mes des de la finalització del termini màxim, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament que s'apliqui l'expropiació del membre morós o que es procedeixi al cobrament per la via de constreyniment. Les quantitats percebudes per aquest procediment es lliuraran a la Junta. Les quantitats que es deguin a la Junta generaran, al seu favor, l'interès legal del diner, des de la data en que el deute estigui vençut, sens perjudici dels interessos, despeses i costes que corresponguin, tant a favor de l'entitat recaptadora en via de constreyniment com de la pròpia Junta.

ARTICLE 28 GESTIÓ ECONÒMICA

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquestes els comptes que s'han de rendir.

2. La comptabilitat serà a càrrec del Tresorer o, en el seu cas, del Secretari de la Junta, sota la supervisió del President.

CAPÍTOL SETÈ - RÈGIM JURÍDIC

ARTICLE 29 EXECUTIVITAT

Els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta seran executius, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

ARTICLE 30 RECURSOS

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Viladecans, en el termini d'un mes. Els acords de la Junta de Compensació seran considerats fermes si no són impugnats en el termini assenyalat.

ARTICLE 31 RESPONSABILITAT DE LA JUNTA

1. La Junta de Compensació serà responsable de la urbanització completa del polígon davant els òrgans urbanístics.



2. Els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitzadora, de forma mancomunada i limitada al coeficient que a cadascú correspongui; i dels que ells, en el seu cas, contraguin directament amb la Junta, respon única i exclusivament amb les finques aportades, amb indemnitat de la resta del patrimoni de cadascun dels membres.

CAPÍTOL VUITÈ - DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

ARTICLE 32 DISSOLUCIÓ

1. La dissolució es produirà pel compliment dels fins per als quals fou creada la Junta i es requerirà acord de l'Ajuntament de Viladecans. També es podrà dissoldre per resolució ferma de l'administració actuant en que es substitueixi el sistema d'actuació, per transformació en una altre entitat, o per ordre judicial.

2. D'acord amb l'establert a l'article 131.3 del Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 de Agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, un cop recepcionades definitivament les obres d'urbanització de forma expressa o presumpta, lliurats a l'administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i pagat el preu just un cop ferma a tots els efectes, quan la Junta hagi estat la beneficiària de l'expropiació es procedirà, si no hi hagués cap altra obligació pendent que no estigués convenientment garantida, a la dissolució de la Junta de Compensació del POLÍGON DE ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚMERO 4 DEL TEXT REFÒS DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR BARRI DE SALES DE VILADECANS.

3. De mancar acord exprés de l'administració actuant acordant la dissolució es podrà actuar d'acord amb el que preveu la legislació administrativa sobre actes administratius presumptes.

ARTICLE 33 LIQUIDACIÓ

L'Assemblea General designarà a un liquidador que procedirà a efectuar la liquidació mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, si hi hagués romanent es distribuirà entre els propietaris per parts iguals.

DISPOSICIÓ FINAL

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tot el que no es prevegi en aquests Estatuts s'aplicarà allò que disposi el Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel que s'aprova el text refòs de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de Julio i la resta de disposicions generals sobre urbanisme. Així mateix, també serà d'aplicació supletòria, per allò que pugui ser d'aplicació el que disposa la vigent Llei de Societats de Capital.



BASES D'ACTUACIÓ DE LA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU NÚM. 4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL BARRI DE SALES DE VILADECANS".

I - DISPOSICIONS GENERALS.

PRIMERA. OBJECTE

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del POLÍGON DE ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚMERO 4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR BARRI DE SALES DE VILADECANS, que comprèn les finques de la carretera de Barcelona, 22, 24, 26-28, 30-34 i de la Carretera El Prat 1-3. Finques registrals núm 3.080, 2.828, 3.071, 3.251 i 27.747 del Registre de la Propietat de Viladecans.

La finalitat de les presents Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic de l'obra urbanitzadora, a l'execució de la urbanització i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus integrants, i sota la tutela de l'Ajuntament de Viladecans, com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA. SUBJECTES INTERESSATS

1. Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà la Junta esmentada, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. No obstant l'expressat es podran dur a terme pels promotors de la Junta tots aquells actes necessaris i convenients per al desenvolupament del sector i, en definitiva, per al benefici de la Junta de Compensació.
2. Formaran part de la Junta els propietaris i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores relacionades al Capítol II dels Estatuts de l'Entitat.
3. Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament de Viladecans en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual també formarà part de l'Assemblea General.

TERCERA. ACTUACIONS QUE COMPRÈN

L'actuació del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de les quals en serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Viladecans dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme al planejament vigent.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, fixades en el planejament i en el Projecte d'Urbanització.
- d) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, d'acord amb el que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les seves respectives quotes de participació.



II - CRITERIS DE VALORACIÓ

QUARTA. CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en el polígon, en relació a la superfície total d'aquest.
2. A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.
3. Les superfícies computables resultaran del mesurament real de cadascuna de les finques aportades.
4. En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus termenals, la superfície en discussió es considerarà pertanyent en parts iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial.
5. Constatat que tot el sol afectat pel Polígon d'Actuació té les mateixes possibilitats de edificació, el mateix grau de urbanització i les mateixes circumstàncies urbanístiques es considera adient establir una cota de participació per metre quadrat de superfície aportada, dons el criteri de proximitat a les aportades, en l'adjudicació de les finques resultants, es considera regularitzarà per se les petites diferències de adjudicació, cas que es produeixin.

CINQUENA. CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS I PERSONALS

1. Els drets i càrregues que gravin o recaiguin sobre les finques aportades i que siguin compatibles amb el planejament es traslladaran per subrogació real sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada, d'acord amb la legislació vigent. Els titulars dels drets reals, que no s'extingeixen amb la reparcel·lació, seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho foren anteriorment pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.
2. La valoració dels drets reals i de les servituds predials i dels arrendaments que siguin incompatibles amb el planejament o que no puguin subsistir, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determini la taxació dels mateixos i subsidiàriament d'acord amb les normes de Dret administratiu o Civil que regula la institució i, en el seu defecte, per les establertes per als Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Les servituds de pas o de serveis que vinguin íntegrament substituïdes per la nova vialitat pública o els nous serveis previstos en el planejament que s'executa no seran, en principi, indemnitzades.
3. La valoració del dret de reallotjament, s'efectuarà d'acord amb el que preveu el Decret 80/2009, de 19 de Maig, pel qual és modifica el reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, pel que fa al dret de reallotjament.

SISENA. CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE S'HAGIN D'ENDERROCAR.

El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'hagin d'enderrocar o que no es puguin adjudicar al seu



propietari, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la legislació urbanística.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstes al planejament, quan estigui situada a una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

L'import de les taxacions s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i es satisfaran als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

No obstant l'expressat, en quant a les indemnitzacions a fer efectives, afectaran al compte de liquidació provisional sempre que no s'hagi pactat entre les parts un sistema diferent d'indemnització.

SETENA. CRITERIS DE SELECCIÓ DE LES EMPRESES URBANITZADORES I DE LA VALORACIÓ DE LES APORTACIÓ QUE AQUESTES PUGUIN FER.

1. Amb total respecte amb lo disposat en la Llei de Contractes del Sector Públic, els criteris de selecció de les empreses urbanitzadores seran els que s'hi preveuen a la mateixa, entre ells la seva aptitud per a execució de les obres d'urbanització, la seva solvència econòmica i tècnica, la seva experiència i el comptar amb la classificació necessària per a la seva execució.

2. En el supòsit previst en l'article 10 dels Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'Urbanització o del sector o partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o estabilització de costos. Aquest acord l'haurà d'aprovar l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa.

3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

4. Si s'acordés per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests d'acord amb el valor urbanístic, en base a un quadre d'equivalències que s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord d'incorporació.

III - EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

VUITENA. FORMA DE CONTRACTACIÓ

1- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una o més empreses urbanitzadores o contractistes idonis, segons els criteris de selecció en l'anterior base, per adjudicació de la Junta de Compensació, d'acord amb el que preveu la Llei de Contractes del Sector Públic.

2. Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que porti, total o parcialment, els fons necessaris per a l'execució de la urbanització, les obres es realitzaran directament per l'empresa esmentada.



3. En el contracte d'obres s'ha d'establir la garantia a prestar per l'empresa adjudicatària, i els altres previstos en la Llei de Contractes del Sector Públic.

4. En quant a la recepció de les obres d'urbanització s'estarà al que preveu el Reglament de la Llei d'Urbanisme i en la Llei de Contractes del Sector Públic.

NOVENA. COSTOS D'URBANITZACIÓ

1. Els costos d'urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes de participació definitives d'acord amb els coeficients assignats a les finques resultants.

2. S'estimaràn com a costos d'urbanització en tot cas els següents:

a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i projecte d'urbanització, incloses les complementàries extrasectorials que s'imputin al polígon.

b) Les obres de sanejament que afectin al polígon i contingudes al projecte d'urbanització, fins a la connexió als col·lectors existents.

c) Subministrament d'aigua potable.

d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció, distribució i enllumenat públic.

e) Obres d'establiment de la xarxa de subministrament de gas.

f) Xarxa de Telecomunicacions.

g) Jardineria i arbrat en els parcs, jardins i vies públiques.

h) En general, totes les obres d'urbanització determinades pel planejament i pel projecte d'urbanització.

i) Costos de redacció i tramitació del planejament, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i totes les altres despeses de les operacions jurídiques inherents a la gestió, incloses les despeses i honoraris de gestió, notarial i inscripció registral.

j) Costos d'urbanització i altres càrregues i contraprestacions urbanístiques contemplades així al planejament.

k) Les indemnitzacions.

3. La distribució dels costos d'urbanització es fixarà en el projecte de reparcel·lació i en el seu compte de liquidació, d'acord amb els principis establerts a les presents Bases.

4. Per a aquells interessats a qui els hi correspongui una indemnització de les establertes en les Bases Cinquena i Sisena, aquesta serà satisfeta amb anterioritat a l'inici de les obres d'urbanització, girant-se a l'efecte una quota d'urbanització especial i prèvia per tal concepte als obligats al pagament.

El mateix es realitzarà per a aquells propietaris que no resultin adjudicatari de terrenys edificables i els seus drets siguin compensats mitjançant una indemnització substitutòria.



IV - DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

DEZENA. CESSIONS OBLIGATÒRIES DE TERRENYS I OBRES D'URBANITZACIÓ

1. Els terrenys de cessió obligatòria de la naturalesa i proporció fixades en el planejament, seran transmesos a l'Ajuntament de Viladecans en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació.

No obstant, la Junta, o el contractista per ella designat, podrà ocupar temporalment els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2. Per a la cessió i recepció de les obres d'urbanització s'estarà al que disposa el Reglament de desenvolupament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i la Llei de Contractació del Sector Públic.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de compensació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques que li corresponguin.

ONZENA. QUOTES DE PARTICIPACIÓ

1. La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del sector, sens perjudici de l'establert a la base setena i al que es disposa en els següents apartats.

2. En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajust de les participacions dels associats, d'acord amb l'establert a la base vuitena, assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora.

3. Podrà ser objecte de conveni entre els diferents propietaris el pagament dels costos d'urbanització del sector, de tal forma que el propietari que atengui per compte d'altre la totalitat o part dels que fossin al seu càrrec, podrà rebre, en contraprestació, part de l'edificabilitat que segons la seva participació i dret en la Junta li correspondria, havent-ho simplement de notificar els interessats a la Junta als efectes que tal situació pugui ser tinguda en compte en el projecte de compensació.

4. La Junta de Compensació confeccionarà un pressupost en funció dels costos previstos a executar en el proper semestre i els exigirà als propietaris per trimestres avançats en proporció a llurs respectius coeficients de participació. Els propietaris disposaran d'un termini de 15 dies des de la recepció de la notificació per efectuar l'ingrés o pagament de la bestreta o quota corresponent.

DOTZENA. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

1. Les finques que resultin es valoraran de la manera que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades sota criteris efectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoraran subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'article 37.5 de Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d' Urbanisme de Catalunya.



2. La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.
3. L'adjudicació de les finques que resultin, als membres de la Junta, es farà en proporció als béns o drets aportats.
4. En les adjudicacions de sòl d'ús residencial amb destinació a habitatge de protecció pública, tant si és per títol de subrogació com per títol de cessió obligatòria i gratuïta, el projecte de reparcel·lació tindrà en compte el valor diferencial que pot tenir aquell sòl en relació al destinat a habitatges de renda lliure.
5. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
6. Aquells terrenys que estiguin edificats de conformitat amb el contingut del planejament vigent no seran objecte de nova adjudicació, conservant les propietats primitives, sense perjudici de la regularització de les particions i de les compensacions econòmiques que corresponguin pel cas que tinguessin més superfície de parcel·la de la que els hi hauria de correspondre pel dret o interès que tinguin en la Junta de Compensació. Les indemnitzacions a satisfer es determinaran de conformitat amb els preus de mercat.
7. Quan es tracti de finques parcialment edificades, la regla anterior només serà aplicable a la part de la finca que estigui edificada, podent-se segregar la resta de superfície.
8. Aquells terrenys que estiguin edificats en contradicció amb les determinacions del planejament, s'adjudicaran íntegrament als seus respectius propietaris, sense perjudici de la regularització de les particions i de les compensacions en metàl·lic d'acord amb el que disposi la llei.
9. No seran objecte de nova adjudicació aquelles finques no edificades que, sense perjudici de la regularització de les particions quan fos necessari i de les compensacions econòmiques que procedeixin, compleixin els requisits establerts a la llei.
10. No 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.
11. Quan la mínima quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que s'els hi adjudiquin finques independents a tots ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran proindivís a aquests propietaris. No obstant, s'evitarà, en la mesura possible, la formació de finques adjudicades en "proindivís". Tal principi no operarà quan el proindivís ho sigui de finca de procedència, mantenint-se, en tal cas i sempre que no es sol·liciti la modificació pels interessats i aquesta sigui possible, el règim de copropietat inicial.
12. Quan la quantia dels drets d'un propietari sigui inferior al 15% d'alguna de les parcel·les establertes pel pla general en el polígon, l'adjudicació es substituirà per una indemnització, amb caràcter substitutori. El mateix succeirà quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la



seva quota d'adjudicació en terrenys. En tal cas, el defecte o l'excés es compensarà en metàl·lic.

13. Excepte que s'imposés per exigències de l'edificació ja existent, no es faran adjudicacions que excedeixin del 15% dels drets dels adjudicataris, llevat d'acord entre les persones propietàries afectades. No obstant això, es tractarà d'ajustar les adjudicacions individualitzades sempre per defecte, procurant quan sigui possible, que aquesta no sobrepassi el 15% dels referits drets.

14. En la redacció del Projecte de Reparcel·lació es tindran en compte aquells pagaments ja efectuats amb anterioritat per algú dels propietaris, en concepte d'honoraris per la constitució de la Junta de Compensació i Projecte d'Urbanització, als efectes del repartiment de les respectives quotes entre les diferents parcel·les.

TRETZENA. MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

L'aprovació definitiva, per part de l'Ajuntament de Viladecans, del projecte de reparcel·lació i l'atorgament de l'instrument públic, amb el contingut assenyalat a l'article 128 del Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i disposicions aplicables de la legislació hipotecària, per obtenir la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació.

CATORZENA. EDIFICACIÓ

Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què hagi estat cedida a l'Ajuntament l'obra urbanitzadora i fetes les cessions obligatòries corresponents. També es podran edificar, prèvies les garanties que corresponguin i prèvia sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Viladecans de forma simultània a l'execució de l'obra urbanitzadora.

QUINZENA. RÈGIM ECONÒMIC

1. L'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades pel planejament donarà lloc a l'expropiació dels béns i drets d'aquells, que realitzarà l'Ajuntament a favor de la Junta, la qual tindrà la condició jurídica de beneficiari. Si l'incompliment fos purament econòmic la Junta podrà també optar en instar a l'Ajuntament a aplicar la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes pel membre morós. Sens perjudici d'això el projecte de reparcel·lació podrà determinar que les finques dels propietaris no adherits a la Junta siguin objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació. En aquest darrer supòsit, es pot resoldre l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, o de l'administració actuant, tal com ho preveu els articles 134 i 122 del Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2. No podrà instar-se cap dels procediments referits en l'apartat anterior, en tant que no hagi transcorregut un mes des de que per part de la Junta de Compensació es requereixi formalment el pagament.

3. Els terrenys que s'obtinguin a favor de Junta per cessió en pagament de les despeses d'urbanització o per expropiació als propietaris no adherits o que incompleixin les seves obligacions, restaran a disposició de la Junta, que els podrà alienar o adjudicar en la reparcel·lació. La Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament



l'ocupació a favor seu de les finques dels propietaris no adherits en els termes del Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 de Agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, donat que tots els terrenys -fins i tot els dels propietaris no adherits- queden afectats al compliment dels deures urbanístics.

4. El pagament de les quantitats adeudades a la Junta, juntament amb els interessos bancaris i els recàrrecs que procedeixin, realitzat en qualsevol moment anterior a que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa, comportarà automàticament la finalització de l'expedient expropiatori.

5. La cessió voluntària de terrenys edificables per al pagament de les despeses d'urbanització es podrà realitzar en les condicions establertes a la llei.

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

a) El president formularà una liquidació que se sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.

b) La liquidació comprendrà tant el benefici o la pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.

c) La fixació del benefici o de la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.

d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatari de finques resultants, d'acord amb les seves respectives participacions.

7. La Junta podrà determinar, pel cas de que el Planejament obligui a la conservació de les obres d'urbanització, la procedència de quotes de conservació de la urbanització fins la dissolució de la Junta, que seran exigides als propietaris de manera idèntica a les quotes d'urbanització.

**El tinent d'alcalde de l'Àrea de
Planificació Territorial
Per delegació**

Pere Gutiérrez Alemany

Viladecans, 21 de juny de 2018