Ajuntament de Terrassa

Àrea d'Urbanisme i Sostenibilitat
Serveis d'Urbanisme
Servei de Gestió Urbanística
Carrer del Pantà, 20, 2a planta
08221 **Terrassa**
Tel. 93 733 69 00
www.terrassa.cat

Núm. Exp. GURB 3/2019

EDICTE

Expedient de Gestió Urbanística GURB 3/2019

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Terrassa en sessió celebrada el dia 3 d'abril de 2020 adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovar definitivament el text refós dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 1 del Pla de Millora Urbana Rambleta del Pare Alegre, com també aprovar la constitució de la Junta de Compensació de l'àmbit, que es transcriuen literalment:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ 1 DEL PMU DE LA RAMBLETA DEL PARE ALEGRE DE TERRASSA

TÍTOL I. NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS

Article 1 . Marc legal

La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 39/2015, de 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda en el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.*

Article 2 . Denominació

La Junta de Compensació del Polígon d'Actuació número 1 del PMU de la "Rambleta del Pare Alegre" de Terrassa, és la denominació de la Junta de Compensació per a l'execució del PAU 1 del Pla de Millora Urbana de la "Rambleta del Pare Alegre" del terme municipal de Terrassa, pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 del TRLUC.

Article 3 . Naturalesa i capacitat.

La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora té caràcter administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de Terrassa, sens perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant d'acord amb el que estableix el Reglament.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, d'acord amb el que estableix l'article 130.6 del TRLUC. La personalitat jurídica s'entendrà admesa des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La Junta actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació, aquests estatuts i les bases d'actuació es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya especialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, pels seus estatuts i només subsidiàriament per les normes estatals. Amb caràcter supletori, per la Llei de règim jurídic de les societats anònimes.

Article 4 . Domicili

El domicili de la Junta s'estableix al carrer Amposta 14-18 3er 1a de Sant Cugat del Vallès.

El domicili es pot traslladar a un altre lloc per acord de l'Assemblea general, i s'ha de comunicar a l'Ajuntament (o altra administració actuant perquè ho comuniqui a l'Ajuntament) i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Diputació Barcelona | https://bop.diba.cat | Pàg. 1-16 | CVE 2020013363 | Data 10-6-2020 | BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Àrea d'Urbanisme i Sostenibilitat
Serveis d'Urbanisme
Servei de Gestió Urbanística
Carrer del Pantà, 20, 2a planta
08221 **Terrassa**
Tel. 93 733 69 00
www.terrassa.cat

Núm. Exp. GURB 3/2019

Article 5 . Àmbit Territorial

L'àmbit territorial de la present Junta de Compensació es troba constituït per la totalitat dels terrenys inclosos dins el Polígon d'Actuació Urbanística nº 1 del PMU de la "Rambleta del Pare Alegre" de Terrassa

Article 6 . Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació és la reparcel·lació, gestió i execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del PAU 1 del Pla de Millora Urbana de la Rambleta del Pare Alegre del terme municipal de Terrassa, en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

Article 7 . Finalitats

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

a) Formular un Projecte de Reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris
b) La cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament
c) Formular i impulsar, quan s'escaigui, el projecte d'urbanització que correspongui
d) L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació
e) Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores
f) La facultat de sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació
g) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei
h) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent
i) La facultat de sol·licitar, fins que la Junta no hagi formulat el Projecte de Reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la concessió de la gestió urbanística integrada
j) Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant
k) Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística

Article 8 . Administració actuant

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Terrassa que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

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

a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació
b) Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació i les seves modificacions. Una vegada aprovats definitivament, haurà d'ordenar la publicació en el Diari o Butlletí Oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Entitat durant el termini de 15 dies. La notificació individualitzada requerirà les persones propietàries per a que constitueixin la Junta dins d'un termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació. En aquest requeriment s'ha d'advertir de la possibilitat d'expropiació i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.
c) Designar un representant de l'Administració actuant a la Junta
d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre, per conducte de l'Ajuntament, la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
e) Expropiar, en benefici de la Junta de Compensació, els terrenys tant dels propietaris membres de la junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 130.4 del TRLUC.
f) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLUC (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva). Així mateix haurà d'expedir-ne una certificació d'acord amb allò que estableix l'article 128.1 del TRLUC.
g) Exercir, mitjançant la petició a l'Ajuntament, quan aquest sigui l'Administració actuant, la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta pels seus membres, d'acord

Diputació Barcelona | https://bop.diba.cat | Pàg. 2-16 | CVE 2020013363 | Data 10-6-2020 | BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

amb el que estableix l'article 133 del TRLUC. En aquest supòsit la via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària.

h) Resoldre els recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta

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

Article 9 . Durada

La Junta de Compensació té una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i fins al compliment total de les seves finalitats, d'acord amb el que disposa l'article 131.3 del TRLUC, excepte quan es produeixi la seva dissolució per alguna de les causes previstes a l'article 45 d'aquests Estatuts.

Article 10 . Projecte de Reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'actuació de la Junta, es redactarà en el seu dia, el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les finques aportades i resultants, amb especificació dels adjudicataris, els terrenys de cessió obligatòria a l'Ajuntament de Terrassa en el seu cas i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat definitivament el Projecte per l'Ajuntament, el mateix serà títol suficient per l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11 . Membres de la Junta de Compensació

La Junta es composa de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant els que promoguin la seva gestió com els que s'incorporin amb posterioritat a la mateixa, en els terminis conferits a l'efecte així com els seus causahavents.

Els cotitulars d'una finca hauran de designar a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament enfront a ella de quantes obligacions es derivin de la condició.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de les mencionades finques per la Junta de Compensació no estarà subjecte a limitacions de caràcter civil

També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que s'incorporin a la mateixa en els termes previstos a l'article 14 d'aquests Estatuts un cop hagin superat el procés de selecció per a la seva contractació.

Article 12 . Condicions d'incorporació a la Junta

Els propietaris que no formin part de la Junta de Compensació s'hi poden incorporar amb igualtat de drets i de deures en els supòsits següents:

a) Els propietaris que no hagin promogut el sistema es poden incorporar a la Junta en el tràmit d'audiència previ a l'aprovació dels Estatuts i Bases per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.

b) En el termini d'un mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts o de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.

c) Els propietaris no adherits als quals s'hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i satisfacin la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals que corresponguin.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades per la Junta o reconegudes per aquesta i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta.

La Junta haurà de posar a disposició dels propietaris que s'incorporin els justificants de les despeses realitzades així com del procediment de contractació que s'hagi dut a terme en cada cas.

Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

Diputació Barcelona
https://bop.diba.cat
Pàg. 3-16
CVE 2020013363
Data 10-6-2020
BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació; el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació a l'empresa urbanitzadora o concessionaris de la gestió urbanística integrada.

Article. 13 Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques.

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades, sense més limitacions que les establertes als presents Estatuts.

Article 14 . Incorporació d'empreses urbanitzadores

Els promotors i les empreses urbanitzadores que, un cop superat el procés de selecció per a la seva contractació, hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les bases, de la manera i en les condicions previstes en aquests Estatuts.

Article 15 . Facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada

En el supòsit que la Junta de Compensació, abans de la formulació del Projecte de Reparcel·lació, acordi amb l'Ajuntament la concessió de la gestió urbanística integrada del polígon o sector mitjançant concurs, el contingut d'aquests Estatuts i Bases s'hauran d'adaptar a les bases del concurs pel qual s'hagi adjudicat la gestió de l'àmbit.

Article 16 . Transmissió de la titularitat

La transmissió de la propietat d'algun del membres de la Junta, per actes intervius o mortis causa, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmitent, tant en relació al sistema d'actuació, com en relació a la participació a l'Entitat en particular. I, en qualsevol cas, comportarà la subrogació en les obligacions contingudes a l'article 44 del TRLUC.

El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili així com aportar escriptura pública de la transmissió. Mentre no es doni compliment a aquest requisits, l'Entitat únicament podrà reconèixer com a soci al titular primitiu.

Tant en els supòsits d'incorporació com en els de subrogació, el nou associat restarà obligat a abonar a la caixa de la Junta de Compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les Bases d'actuació. Amb aquesta finalitat, l'Assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi de que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de 30 dies naturals.

La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat facultarà a aquesta a instar a l'Ajuntament de Terrassa, en tant que administració actuant, a iniciar la via administrativa de constrenyiment i, fins i tot, tenint en compte que s'ha produït l'incompliment dels deures dels associats, la Junta de Compensació podrà sol·licitar l'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de la Junta de Compensació.

Article 17 . Patrimoni de la Junta

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

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

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la legislació aplicable.

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

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 4-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Article 18 . Constitució de la Junta

La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides.

L'Ajuntament de Terrassa tramitarà de manera simultània l'aprovació de l'escriptura de constitució de la Junta amb els seus Estatuts i les Bases d'actuació en el cas que així es presentin pels propietaris.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament de Terrassa ha de demanar a la Direcció General d'Urbanisme la inscripció de l'Entitat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi han d'adjuntar els documents que preveu l'article 192.1 del RLUC.

Article 19 . Designació del representant municipal.

En el mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta l'Ajuntament de Terrassa designarà el seu representant en l'Entitat. Si l'Ajuntament no designa representant municipal, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'Alcalde del municipi.

TITOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 20 . Quotes de participació

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta serà en un principi, i fins a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, proporcional a la superfície de finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de Compensació, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit d'actuació. Un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades a cada propietari.

Article 21 . Terrenys amb càrregues reals

Si una finca té qualsevol altre dret real sobre el domini, la qualitat de membre de la Junta l'ostenta el propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 22 . Drets dels membres de la Junta Els membres de la Junta tenen els drets següents:

a) Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General i a presentar proposicions i suggeriments.
b) Exercir el dret de vot a l'Assemblea, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin.
c) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'Entitat.
d) Alienar, gravar, o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes dels que en siguin propietaris, en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts.
e) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'assemblea, amb una antelació mínima de quaranta-vuit hores abans de la sessió.
f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, i a examinar els rebuts i justificants, en les condicions que estableixi l'Assemblea General.
g) Ésser escoltats abans de l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per manca de pagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de l'Entitat urbanística col·laboradora de les causes que fonamenten el procediment.
h) Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta.
i) Posseir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'actuació i a ésser notificats dels acords adoptats pel òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
j) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

Article 23 . Obligacions dels membres de la Junta Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la propietat sobre les finques de l'àmbit d'actuació i declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
b) Comunicar a la Junta un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili o adreça electrònica s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta.
c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció a la quota de participació fixades en el Projecte de Reparcel·lació.

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 5-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

d) Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació, de manera que el nou propietari manifesti de forma expressa a l'escriptura pública d'alienació que ha estat informat d'aquest règim.
e) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
f) Quan escaigui, exercir el càrrecs per als quals han estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat
g) Complir, els compromisos assumits mitjançant els convenis urbanístics, si s'escauen.
h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

TÍTOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 24 . Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:
a) L'Assemblea general
c) El President
e) El Secretari

Article 25 . Composició de l 'Assemblea General
L'Assemblea general estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de Terrassa.

Article 26. Obligatorietat dels acords
Tots els membres de la Junta, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició.

Article 27 . Reunions ordinàries i extraordinàries
L'Assemblea general celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President, o ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 20% de les quotes de participació.
En la sessió ordinària anual hauran de figurar preceptivament en l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç del exercici anterior i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.
En la sessió extraordinària podrà tractar-se qualsevol altre qüestió que formi part de les finalitats de la Junta.

Article 28 . Atribucions de l 'Assemblea General Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:
a) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
b) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
c) Aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com les operacions
d) jurídiques complementàries o les modificacions d'aquests.
e) Modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
f) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
g) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
h) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
i) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació
j) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.
k) La contractació dels tècnics necessaris per a duu a terme la reparcel·lació, la gestió i l'execució de

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 6-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

les obres d'urbanització.

l) L'adjudicació dels contractes de redacció dels diferents projectes d'urbanització i reparcel·lació.
m) L'adjudicació dels contractes d'obra a empreses urbanitzadores.
n) L'adjudicació dels contractes per a la direcció facultativa de les obres d'urbanització
o) Acordar la dissolució de la Junta.
p) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 29 . Representació dels associats

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament signat davant de notari o prèviament verificat pel Secretari de la Junta.

Article 30 . Designació del President

La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre designat per l'Assemblea en la seva sessió constitutiva.

Article 31 . Atribucions del President

El President tindrà les següents atribucions:

a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
c) Executar els acords de l'Assemblea General.
d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
e) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
f) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els Pressupostos de l'exercici següent.
g) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General
h) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
i) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.
j) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
k) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
l) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
m) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
n) Exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta
o) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 32 . El Secretari

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

Article 33 . Atribucions del Secretari

El Secretari aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats i, si no és membre de l'Entitat, assistirà amb veu i sense vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General; serà el dipositari i custodi

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 7-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

dels llibres socials; tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat, en solitari, a menys que aquestes comeses siguin encomanades a un tercer extern a l'Entitat; i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions.

Article 34 . Convocatòria dels òrgans col·legiats

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin al menys el 20% dels seus membres i de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General és farà per correu electrònic o correu certificat, amb 10 dies naturals d'antelació, als domicilis designats pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria.

Article 35 . Constitució de l'Assemblea

L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, 2/3 parts de les quotes de participació referides en l'article 20 d'aquests estatuts. En segona convocatòria, que se celebrarà una hora desprès, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin el 25% de les de les quotes de participació de la Junta.

Article 36 . Constitució per unanimitat dels propietaris

No obstant el que disposen els articles precedents, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 37 . Presa acords

Seran vàlids els acords que adopti l'Assemblea per majoria dels vots dels assistents computats segons el que es determina a l'article 22 d'aquests Estatuts.

No obstant això, per elegir el President, modificar els Estatuts i les Bases d'actuació, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, aprovar els projectes d'urbanització i reparcel·lació, i adjudicar les obres de urbanització, es requerirà el vot favorable del 60% de la propietat.

Article 38 . Actes de les sessions

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadernat i legalitzat cada full amb la rúbrica del Secretari i el President.

S'haurà de notificar a l'Ajuntament l'acta de cada Assemblea. De l'incompliment d'aquesta obligació en serà responsable el President

TÍTOL V: MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS

Article 39 . Aportacions dels membres a la Junta Seran aportacions a la Junta de Compensació:

a) La totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en la part proporcional que pertoqui a cada membre.
b) Les quotes ordinàries i extraordinàries acordades per l'Assemblea General.
c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
d) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 40 . Despeses de la Junta

Seran despeses de la Junta de Compensació les de l'execució de les obres d'urbanització, les indemnitzacions que corresponguin i d'altres despeses a que es refereixi l'article 126 del TRLUC i totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta.

Diputació Barcelona
https://bop.diba.cat
Pàg. 8-16
CVE 2020013363
Data 10-6-2020
BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Article 41 . Quotes

Les quotes ordinàries són les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstos en el pressupost anual.

Les quotes extraordinàries són les que s'estableixen per acord de l'Assemblea General. Estan destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització, segons estableixen les bases d'actuació i el projecte d'urbanització.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

Article 42 . Pagament de les aportacions

El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un mes des del requeriment individualitzat efectuat per la Junta de Compensació.

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

a) S'instarà a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment
b) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fóra notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà utilitzar-se l'expropiació o reparcel·lació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.

El pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys quedarà restringit al moment de l'aprovació i tramitació del Projecte de Reparcel·lació.

TÍTOL VI: RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS

Article 43. Executivitat

Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius per aquells propietaris assistents en les sessions on s'haguessin adoptat, o des del moment de la seva notificació als propietaris no assistents i no representats en aquestes, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 44 . Recursos administratius

Els acords dels òrgans de govern i d'administració són immediatament executius, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan. Contra els acords presos per qualsevol dels organismes de la Junta s'hi pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Terrassa en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 122 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

Aquells membres que hagin votat a favor d'un determinat acord, no podran interposar-hi recurs en contra.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 45 . Causes de la dissolució

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

a) Per manament judicial o prescripció legal
b) Per compliment del seu objecte

La dissolució l'ha d'aprovar l'Ajuntament, que ha de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats urbanístiques col·laborades del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

Article 46 . Liquidació i destinació del patrimoni comú

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, es farà la liquidació de la Junta de la forma següent:

a) El President procedirà a la liquidació, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea general per a la liquidació.
b) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 9-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Àrea d'Urbanisme i Sostenibilitat
Serveis d'Urbanisme
Servei de Gestió Urbanística
Carrer del Pantà, 20, 2a planta
08221 **Terrassa**
Tel. 93 733 69 00
www.terrassa.cat

Article 47 . Transformació de la Junta

L'Assemblea general pot acordar la transformació de la Junta de Compensació en Entitat Urbanística de Conservació. Aquest acord haurà de ser, així mateix, comunicat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores a través de l'Administració actuant i només serà executiu per aquells propietaris que voluntàriament s'incorporin a la junta de conservació que es constitueixi.

Disposició Final

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ 1 DEL PMU DE LA RAMBLETA DEL PARE ALEGRE DE TERRASSA

Base primera. Àmbit territorial i finalitat.

Les presents Bases tenen per objecte regular l'execució de l'àmbit del Polígon d'Actuació número 1 del Pla de Millora Urbana la "Rambleta del Pare Alegre" del municipi de Terrassa, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La finalitat d'aquestes Bases és la de fixar els criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de compensació del Polígon d'Actuació número 1 del Pla de Millora Urbana de la "Rambleta del Pare Alegre", de Terrassa.

Base segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de compensació.

L'execució del polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, comprèn les següents actuacions:

a) La formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
b) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
c) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades en el Pla de Millora Urbana de l'àmbit i en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
d) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions.
e) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU), el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Base tercera. Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de compensació.

1. Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança a què es refereix l'article 136.2 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.
2. Les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, podran ser objecte d'expropiació o de reparcel·lació forçosa. En aquest darrer cas, el Projecte de reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de finques resultants fins a cobrir la quantia de les despeses d'urbanització imputables.

Base quarta. Modificació de les bases.

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de Terrassa, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells sempre i quant aquesta distribució no sigui contraria a l'ordenament o produeixi un enriquiment injust. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a l'Ajuntament de Terrassa, acreditant ambdues circumstàncies.

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 10-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Àrea d'Urbanisme i Sostenibilitat
Serveis d'Urbanisme
Servei de Gestió Urbanística
Carrer del Pantà, 20, 2a planta
08221 **Terrassa**
Tel. 93 733 69 00
www.terrassa.cat

Base cinquena. Finques aportades i determinació dels drets de les persones propietàries.

1. En el Projecte de reparcel·lació s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:
   a. La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
   b. La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
   c. En el cas de titularitat desconeguda, el Projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació del què estableix l'article 132.4 del RLU.
   d. En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, caldrà fer constar la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.
   e. En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el Projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre de la propietat, el Projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent.
   f. Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del RLU i de les determinacions del planejament que s'executa.
2. El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànime dels propietaris, es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases.

   A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
3. Les superfícies de les finques que s'hauran de tenir en compte seran les que es corresponguin amb llur realitat física. Si la superfície real difereix de la derivada del Registre de la propietat, s'indicarà en la descripció de les finques continguda en el Projecte de reparcel·lació.

Base sisena. Criteris de valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

1. Els drets o càrregues sobre les finques aportades que siguin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, es traslladaran a les finques resultants en virtut del Projecte de reparcel·lació i en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d del RLU.
2. Si existissin càrregues o drets que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració establertes a la legislació aplicable. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o del sector en funció de la naturalesa del dret afectat, d'acord amb la legislació vigent.
3. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir s'estarà al que

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 11-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

disposen el TRLU i el RLU.

Base setena. Criteris de valoració d' edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar- se.

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització. La valoració serà efectuada pel pèrit urbanista de prestigi que l'Assemblea General designi.
2. En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'urbanització, quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació i quan, de conformitat amb l'article 138 del RLU, no s'hagi de confirmar la titularitat de la finca al seu propietari originari.
3. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció d'un percentatge per antiguitat de l'immoble i estat de conservació de l'obra o construcció
4. Les quotes que es fixin a tenor del cost total d'urbanització, s'hauran de compensar en funció de la valoració que es realitzi de les obres preexistents efectuades pels propietaris i que s'hagin pogut aprofitar durant el desenvolupament del Sector.

Base vuitena. Incorporació d' empreses urbanitzadores.

1. Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de compensació un cop superat el pertinent procés de selecció d'acord amb la Base d'Actuació desena. La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic i, a aquests efectes, llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres ofertes d'incorporació.
2. La valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores s'ha de determinar tenint en compte el cost de les obres d'urbanització, incloses, si s'escauen, les complementàries necessàries per a l'execució de l'àmbit, i es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva i si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.
3. L'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinaran els extrems referits, així com les contrapartides que, si s'escau, correspondran a l'aportació de l'empresa. En el seu cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'haurà de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
4. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui, a excepció de la dels propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a fer- se càrrec de les despeses d'urbanització corresponents i prestin la garantia prevista en l'article 136.2 del RLU.

Base novena. Valoració de les finques objecte d'expropiació.

1. La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropiï l'Ajuntament de Terrassa als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Dotzena.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base desena. Contractació de les obres d' urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General, seleccionades d'entre els pressupostos presentats per, com a mínim, tres empreses. L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 12-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

vista tècnic i econòmic i les garanties que ofereixin les empreses.

2. En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:
   a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les previsions del Pla de Millora Urbana i del Projecte d'urbanització del polígon.
   b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta respecte a les obres.
   c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.
   d) La forma i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
   e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament de Terrassa.
   f) Els terminis de garantia de les obres d'urbanització amb posterioritat a llur recepció per part de l'Ajuntament.

Base onzena. Pagament de la urbanització.

1. Les despeses d'urbanització seran abonades pels associats de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Catorzena.
2. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen el Planejament d'aplicació i els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres. Aquestes despeses, que inclouen les relatives al cost dels instruments de planejament i gestió que hagin pogut ser avançades per algun dels propietaris, han de ser assumides per la comunitat reparcel·latòria.
3. L'import del preu just i les indemnitzacions que s'hagin d'abonar, en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels associats en proporció a les seves participacions respectives.
4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les despeses que correspongui abonar a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases.
5. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del RLU.

Base dotzena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.

1. En cas que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via d'apressament per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del soci morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.
2. En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 13-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

Base tretzena. Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats.

1. La transmissió a l'Ajuntament de Terrassa, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. No obstant, la Junta de compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.
2. La transmissió dels terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament o de l'entitat urbanística especial que aquest designi, també tindrà lloc en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.
3. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o a una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de compensació.

Base catorzena. Quotes de participació.

1. La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el què preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.
2. En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

Base quinzena. Valoració de les finques edificables resultants.

La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 del TRLU.

Base setzena. Adjudicació de les finques edificables resultants.

1. Per a l'adjudicació de les finques resultants, la Junta haurà de formular i aprovar el corresponent Projecte de reparcel·lació, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació.
2. L'esmentat Projecte ha de tenir en compte, com a criteris generals per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament privatiu entre els membres de la Junta, els que es recullen en els articles 126 del TRLU i 138 i 139 del RLU, i, en concret, els següents:
   a) Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada
   b) Adjudicació de la finca resultant en el lloc més proper possible a l'aportada.
   c) Adjudicació de les finques originàries als seus propietaris en els supòsits que preveu l'article 138 del RLU.
   d) Subjectivitat de l'adjudicació, de manera que el propietari de diverses finques aportades no contigües pugui ser adjudicatari, en la proporció que correspongui, d'una sola finca o, en el seu cas, del menor nombre possible de finques.
   e) No adjudicació independent de finques inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració o característiques adequades per ser edificades segons el planejament.
   f) En els casos d'aportació de finques per copropietaris en proindivís, es podran adjudicar finques diferents per als copropietaris, sempre que l'adjudicació respecti el criteri de proporcionalitat a partir de la quota aportada per cadascun d'ells.
   g) Si, per l'escassa quantia dels drets o quotes d'alguns propietaris, no és possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa norma s'aplicarà pel que fa als excessos.

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 14-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

h) Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent (15%) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

3. El Projecte de reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de compensació de finques resultants amb la finalitat prevista en l'article 173.1 del RLU.
4. El compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament a favor de l'Ajuntament o de l'entitat urbanística que aquest designi es materialitzarà de conformitat amb els criteris fixats a l'article 43 del TRLU.
5. Per a l'adjudicació a l'empresa urbanitzadora de terrenys en contrapartida a la seva aportació, s'estarà, en el seu cas, al corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General.

Base dissetena. Edificació de terrenys.

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització si es compleixen els requisits que estableix la legislació urbanística.

Base divuitena. Règim econòmic.

1. Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els corresponguin dins el termini d'un mes des que la Junta efectuï el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en dos punts.

   No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previstes pel semestre.

   El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació.
2. En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base Dotzena.

Base dinovena. Alienació de terrenys de la Junta.

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.

Base vintena. Responsabilitat de la Junta de compensació.

1. La Junta de compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.
2. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa podrà comportar els efectes previstos a l'article 186 del TRLU.
3. La Junta de compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que puguin patir per l'actuació d'aquella.

Base vint - i - unena. Afecció real dels terrenys.

1. Els terrenys inclosos dins del PAU 1 que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en aquest àmbit.
2. Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154

Diputació Barcelona | https://bop.diba.cat | Pàg. 15-16 | CVE 2020013363 | Data 10-6-2020 | BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Àrea d'Urbanisme i Sostenibilitat
Serveis d'Urbanisme
Servei de Gestió Urbanística
Carrer del Pantà, 20, 2a planta
08221 **Terrassa**
Tel. 93 733 69 00
www.terrassa.cat

Núm. Exp. GURB 3/2019

i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de reparcel·lació.

3. L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos als articles 106.3 i 107.3 del TRLU.

Base vint - i - dosena. Conservació de la urbanització.

La Junta de compensació durà a terme la conservació de les obres d'urbanització, i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics fins que hagin estat rebudes per l'Ajuntament de Terrassa les obres, dotacions i instal·lacions corresponents al polígon o, en el seu cas, les fases o unitats funcionals d'urbanització.

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, pot interposar-se recurs potestatiu de reposició davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes, o bé directament recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos. Ambdós terminis començaran a comptar des del dia següent al de la publicació d'aquest edicte. No obstant això, pot interposar-se qualsevol altre recurs que s'estimi convenient.

El termini d'informació pública començarà quan finalitzin les pròrrogues de l'estat d'alarma declarat mitjançant el Reial Decret 463/2020, de 14 de març.

Terrassa, 21 de maig de 2020

Oriol Guilera Jover
Cap del Servei Gestió Urbanística dels Serveis d'Urbanisme
Per delegació de signatura del Secretari General
de data 4 de desembre de 2019

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 10-6-2020 | CVE 2020013363 | Pàg. 16-16 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona