



**Ajuntament  
Vilassar de Dalt**

Àrea de serveis al territori  
**Urbanisme**

## **EDICTE**

REF: GAJU2024000661 – X2024002324

Aprovació inicial del Text Refós de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, en sessió ordinària de data 6 de març del 2025, ha acordat aprovar inicialment el Tercer Text Refós dels projectes d'Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig.

Es sotmet a informació pública pel termini d'un (1) mes, a partir de l'endemà de la publicació en el BOP de Barcelona. També es publicarà al diari El Punt-Avui i a l'e-tauler municipal (pàgina web municipal).

Durant el termini d'informació pública i el període de tràmit d'audiència, l'expedient i la documentació gràfica quedaran, a disposició de qualsevol que el vulgui examinar o obtenir-ne còpies, per a que es presentin les al·legacions que es considerin pertinents, en les dependències dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt (Camí de Mataró, 10) de 9 a 14 h, amb cita prèvia, i a la seu electrònica d'aquest Ajuntament:

<https://www.seu-e.cat/ca/web/vilassardedalt/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/accio-de-govern-i-grups-politics/anuncis-i-exposicions-publicues-197>

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

L'alcaldeessa,

Carola Llauro Sastre

*Document signat electrònicament.*

# ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL “CAN REIG” DE VILASSAR DE DALT

## TÍTOL PRIMER

### DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1.- Denominació

1.- Per a l'execució del Polígon únic del sector “Can Reig”, es constituirà la **JUNTA DE COMPENSACIÓ “CAN REIG” DE VILASSAR DE DALT**

2.- La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no estigui regulat en els mateixos, per allò estipulat en els articles 116 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; el Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'Execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística; el Text Refós de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i el seu Reglament, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

De forma supletòria serà d'aplicació la Llei de Societats de Capital.

#### Article 2.- Naturalesa

1.- La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter jurídic administratiu.

2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris a què es refereix l'article 11 dels presents Estatuts.

3.- A la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi les empreses urbanitzadores, conforme al que preveu l'article 13 dels presents Estatuts.

#### Article 3.- Personalitat jurídica

1.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar pel compliment dels seus fins, des de la inscripció de la mateixa al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC).

Entre les seves facultats, es troben les de gaudir, posseir i alienar els béns del seu patrimoni, segons el que disposa l'article 132 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el

Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en relació amb l'article 173 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2.- No obstant, amb antelació a aquesta inscripció, els seus promotors podran realitzar els actes necessaris en ordre a la gestió urbanística del Pla Parcial i a la constitució de l'Entitat.

3.- La validesa dels contractes formalitzats en nom de la Junta de Compensació abans de que l'Entitat ostenti personalitat jurídica pròpia quedarà subordinada al requisit de la inscripció de l'Entitat i a la seva acceptació per part de la seva Assemblea General, dins el termini de tres mesos a comptar des de la data d'inscripció al REUC.

#### **Article 4.- Domicili**

1.- El domicili social de la Junta de Compensació serà el del carrer Ravalet s/n de Vilassar de Dalt, CP 08339.

2.- El trasllat de domicili a un altre lloc requerirà acord de l'Assemblea General i caldrà assabentar-ne a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i al REUC.

#### **Article 5.- Objecte i finalitats**

1.- L'objecte de la Junta de Compensació és materialitzar, pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, les determinacions fixades per l'àmbit d'actuació en el Pla Parcial aprovat

2.- Són finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a) Redactar l'instrument de gestió urbanística que s'escaigui.
- b) Contractar, impulsar la redacció i instar a l'aprovació del projecte d'urbanització del polígon únic del sector de pla parcial.
- c) Executar la totalitat de l'obra urbanitzadora d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i si s'escau les seves modificacions.
- d) Constituir-se en document públic en Junta de Compensació i lliurar aquest document a l'administració actuant.
- e) Entregar a l'administració els espais de domini públic i l'aprofitament mig del sector lliure de càrregues, gravàmens i ocupants i sense cap càrrega sobre els costos d'urbanització.
- f) La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.
- g) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- h) Sol·licitar, en els casos previstos a les Bases d'Actuació, a les administracions actuants, l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació directe, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en els terminis adients a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en

les Bases d'Actuació, aplicant el sistema d'expropiació individual o el de taxació conjunta.

- i) Sol·licitar a l'Administració Actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats debitades pels membres de la Junta.
- j) En cas que l'Ajuntament tingui delegada la recaptació executiva a l'Organisme de Recaptació i Gestió Tributària (ORGT) de la Diputació de Barcelona, la via constrenyiment s'articularà per l'esmentat organisme en els termes que resultin del conveni corresponent que es formalitzi entre la Junta de Compensació, l'ORGT i l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.
- k) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- l) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sigui procedent.
- m) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

### **Article 6.- Àrea d'actuació**

Està constituïda per l'àmbit integrat dins el polígon únic que es correspon íntegrament amb el sector de sòl urbanitzable delimitat anomenat "Can Reig" definit pel Pla Parcial aprovat definitivament per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt en data 21 de desembre de 2020.

La seva extensió superficial és, conforme l'esmentat planejament, de 43.339,85m<sup>2</sup> (quaranta-tres mil tres-cents trenta-nou amb vuitanta cinc) metres quadrats, segons verificació topogràfica recent, manifestada pels promotors.

### **Article 7.- Tutela administrativa**

1.- L'Entitat actuarà sota la tutela única de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

2.- En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt en el sí del seu procediment:

- a) Donar audiència de les Bases i Estatuts als propietaris no promotors de la Junta de Compensació, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per llur incorporació a la mateixa, alhora que haurà de donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors per a la seva contestació.
- b) Aprovar les Bases d'Actuació i els Estatuts, així com les modificacions de les mateixes que s'acordin per la Junta, així com també aprovar de manera prèvia o simultània al projecte d'equidistribució el del projecte d'urbanització.
- c) Aprovar les Bases d'Actuació i els Estatuts, així com les modificacions de les mateixes que s'acordin per la Junta de manera prèvia o simultània al projecte de reparcel·lació.
- d) Designar un representant municipal per a la seva incorporació a la Junta de Compensació.

- e) Aprovar la constitució de la Junta i remetre-la al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.
- f) Exercitar la potestat expropiadora, pel procediment ordinari o el de taxació conjunta, en benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases prevegin l'expropiació en cas d'incompliment.
- g) Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats debitades per qualsevol dels membres de la Junta.
- h) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta.
- i) Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local, i, especialment, la possibilitat d'ocupació directa de sistemes generals i locals, inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació.

3.- Fins el moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament, aquesta administració atorgarà a la Junta de Compensació la condició d'interessada en tots els procediments que s'instin per a la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit de la unitat d'actuació que s'executa, amb quina finalitat li atorgarà la corresponent audiència.

#### **Article 8.- Duració**

L'Entitat tindrà una duració indefinida des de la seva inscripció al REUC fins al compliment total de l'objecte social, tret del supòsit que es produeixi la dissolució de conformitat amb la normativa vigent i l'article 51 dels presents Estatuts.

#### **Article 9.- Estatuts i Bases d'actuació**

1.- Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta i les Bases d'Actuació són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta.

2.- La modificació dels Estatuts i les Bases d'Actuació requereix acord de l'Assemblea General, votat favorablement per membres que representin més del 60% de la participació en la Junta, en atenció als criteris fixats a la base quarta.

#### **Article 10.- Projecte de Reparcel·lació**

En el desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació i, segons el que disposen els articles 126 i 134.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la Junta redactarà el corresponent Projecte de Reparcel·lació o instrument de gestió urbanística que legalment el pugui substituir.

## TÍTOL SEGON

### ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

#### **Article 11.- Requisits per a la incorporació a l'Entitat dels propietaris**

1.- Formen part de la Junta de Compensació les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotors o adherits a la mateixa, inclosos dins de l'àmbit delimitat pel polígon únic del sector de sòl urbanitzable delimitat anomenat "Can Reig", delimitat pel POUM de Vilassar de Dalt.

2.- Els propietaris no promotors de la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi bé durant el període d'informació pública dels Estatuts i les Bases d'Actuació –per la qual seran citats personalment-; bé, en el termini d'un mes a partir de la notificació individualitzada de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'Actuació; o bé, en el termini de quinze dies hàbils (d'acord amb l'article 30 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, en endavant LPAC) des de la comunicació fefaent de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació.

Si la incorporació es sol·licités dins el termini concedit amb posterioritat a l'atorgament de l'escriptura de constitució de la Junta, l'adhesió es realitzarà mitjançant escrit adreçat al Notari que hagi autoritzat l'escriptura, a fi que la protocol·litzi.

3.- La incorporació com a membre de la Junta de Compensació es sol·licitarà per escrit dirigit a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases d'Actuació aprovats, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la seva propietat, o en el cas d'ocupació directa, els documents administratius propis d'aquesta. Una còpia de l'escrit d'adhesió haurà de ser comunicat als membre de la Junta de Compensació per tal de l'adopció dels acords que s'escaiguin.

4.- Perquè la incorporació sigui efectiva, serà necessari que els propietaris adherits dipositin en el termini d'un mes, des que siguin requerits per la Junta de Compensació i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja efectuades (indemnitzacions, projectes, despeses notariales, etc.) i de previsió immediata, d'acord amb la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres, sempre d'acord amb el Reglament General de Recaptació (RGR)

5.- Incloses dins les despeses d'urbanització –tal i com preveu l'esmentat article 120- es troba el percentatge remuneratori a abonar a la mercantil REILAFLORES SL, com a promotora provisional als efectes de la futura gestió del polígon. En aquest sentit, s'haurà d'aplicar el 7% sobre les quotes corresponents a satisfer per cada propietari en concepte d'aquesta gestió.

Aquest percentatge s'haurà d'aprovar en Assemblea general.

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

7.- Tant els associats fundadors, com els adherits a la Junta tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions.

### **Article 12.- Supòsit de transmissió de la titularitat i incorporació a l'Entitat dels nous membres**

1.- Com sigui que la condició de membre pertanyent a la Junta de Compensació, excepte en el cas de les empreses urbanitzadores, és inherent a la titularitat dels immobles en l'àmbit del Planejament que s'executa, en transmetre's la propietat d'aquests, per actes intervius o "mortis causa", s'operarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, en general, com en relació a la participació en l'Entitat, en particular, i en tot cas, en les obligacions contingudes en l'article 44 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2.- El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President 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 requisit, l'Entitat podrà reconèixer com a soci, exclusivament, al primitiu propietari.

3.- Tant en els supòsits d'incorporació com de subrogació, el nou associat restarà obligat a ingressar 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 en aquests Estatuts i a les Bases d'Actuació. Amb aquesta finalitat l'Assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim d'un mes. Aquest desemborsament inclourà, en el seu cas, els possibles interessos meritats per la demora en el pagament de les derrames posades al cobrament, sens perjudici de l'acció de responsabilitat que l'adquirent pugui exercitar contra l'anterior titular i, en tot cas, el percentatge remuneratori per a la promotora provisional REILAF LOR SL, previst a l'article anterior, el qual estarà inclòs a la quota d'incorporació dels membres adherits en concepte de les despeses ja efectuades.

4.- La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat podrà comportar la utilització de la via administrativa de constrenyiment i fins i tot la qualificació d'incompliment dels deures per part dels associats, donant així lloc a la petició d'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de la Junta de Compensació.

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

1.- Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física.

2.- La incorporació no podrà formalitzar-se abans de la constitució de la Junta de Compensació, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat a la constitució. Essent necessària llavors la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per la empresa dels compromisos al respecte, mitjançant la signatura de l'oportú conveni, i l'adopció de l'acord amb el vot favorable de més del 50% dels cànons de participació de la Junta de Compensació.

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

4.- Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no estaran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions als esmentats propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

5.- Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a allò que preveuen les Bases d'Actuació.

### **Article 14.- Constitució de la Junta de Compensació**

1.- L'escriptura de constitució de la Junta de Compensació haurà de tenir forçosament:

- a) Relació de propietaris.
- b) Relació de les finques de que són titulars.
- c) Persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de constitució previ o bé acord posterior que ratifiqui la constitució.

2.- Una còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions, juntament amb la documentació escaient, es traslladarà a l'Ajuntament de , el qual adoptarà, si procedeix, acord aprovatori i elevarà el mateix i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General de Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

3.- La inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores procedirà únicament prèvia la recepció de l'acord d'aprovació de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

### **Article 15.- Incorporació de l' Ajuntament**

Un representant de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, designat en el corresponent acord d'aprovació inicial d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, formarà part de l'òrgan rector de la Junta, en tot cas.

#### **Article 16.- Titularitats especials**

1.- Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició d'aquestes finques per la Junta de Compensació no estarà subjecte a limitacions de caràcter civil.

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

3.- En cas que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint un altre persona un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

#### **Article 17.- Transmissió de béns i drets a la Junta**

1.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat suposa la transmissió com a fiduciària a la Junta de Compensació de la propietat de les finques situades a la unitat d'actuació, amb ple dret de disposició sobre aquestes, tal i com preveu l'article 132.2 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Aquesta facultat d'actuació sobre les finques, atorgada "*ex lege*", permetrà a la Junta de Compensació la modificació física i jurídica de les finques d'origen; la seva ocupació física; l'enderroc d'edificis necessari; la redistribució de les finques de reemplaçament entre els interessats; la constitució de gravàmens sobre aquestes; la cessió al Municipi dels sòls de destí i ús públic; etc.

2.- La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en el cas d'incompliment de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren a les Bases d'Actuació.

3.- El procediment d'expropiació, sens perjudici, en el seu cas, del procediment d'ocupació directe, és l'establert en la legislació urbanística per a actuacions aïllades o, per acord de l'Ajuntament i a petició de la Junta, el de taxació conjunta en el cas que hi hagi una pluralitat de propietaris o una pluralitat de finques.

Pel que fa a la valoració caldrà ajustar-se a l'establert a les Bases.

## TÍTOL TERCER

### DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

#### Article 18.- Drets

- a) Assistir, per sí mateix o mitjançant representant, a les sessions de l'Assemblea General, emetre el seu vot en proporció al dret que ostenti i presentar propostes i/o suggeriments.
- b) Escollir els membres dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat i ser escollits per ells.
- c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin a l'Assemblea General.
- d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta, d'acord amb el previst als Estatuts i acords de l'Entitat.
- e) Els altres drets que els puguin correspondre, segons els presents Estatuts i les disposicions normatives aplicables.

#### Article 19.- Obligacions

Més enllà de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prestacions i normes legals i del planejament urbanístic vigent i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els propietaris inclosos en la unitat d'actuació estan obligats a:

- a) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, cas en que se n'hagin de fer; així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre a les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, per la qual cosa es fixarà la quantitat corresponent a cada soci en funció de la quota que li hagi estat atribuïda.
- c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per cobrir les despeses derivades de l'actuació; així com les que se'n derivin de l'execució de les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'Urbanització del sector, en el seu cas.
- d) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions per a constància de la Secretària de la Junta, així com notificar el canvi d'aquest.
- e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, cas que s'hagi de portar a terme alguna actuació urbanitzadora.

- f) Les altres obligacions que els corresponen d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions aplicables.

L'incompliment de les seves obligacions per part de qualsevol propietari legitima a la Junta de Compensació per a promoure l'expropiació, d'acord amb la vigent normativa urbanística i d'expropiació forçosa.

## TÍTOL QUART

### ÒRGANS DE L'ENTITAT

#### **Article 20.- Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació**

1.- Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a) L'Assemblea General
- b) El Consell Rector

2.- També ostentaran facultats:

- a) El President
- b) El Secretari
- c) El Tresorer

3.- Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin.

#### **Article 21.- Assemblea General**

Com a màxima expressió de la voluntat col·lectiva i òrgan suprem de l'Entitat, estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i tots els associats quedaran sotmesos als seus acords, inclosos els dissidents i els absents, sens perjudici de les accions legals que els hi correspongui.

Seran el seu President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector i formaran part de l'Assemblea un representant de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

#### **Article 22.- Reunions**

1.- L'Assemblea celebrarà reunions ordinàries i extraordinàries.

2.- L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys un cop l'any, en els tres primers mesos de cada exercici, si és possible. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que assenyali el President, el Consell Rector o els associats que representin més del 50% de la participació en la Junta, es tractarà l'aprovació de la memòria i comptes de l'exercici anterior i del pressupost de despeses i inversions de l'exercici d'enguany i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix.

3.- L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o així ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys el 40% de les participacions. En aquest supòsit, haurà de convocar-se l'Assemblea dins dels quinze dies posteriors a la sol·licitud i celebrar-la abans d'uns altres quinze dies.

### **Article 23.- Assistència i representació**

1.- Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar en l'Assemblea a través d'una altra persona encara que no formi part de l'Entitat.

2.- La representació, llevat la de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea, requerint-se apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar actes de disposició.

### **Article 24.- Facultats**

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels membres del Consell Rector.
- b) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions i el nomenament, si cal, de censors de comptes.
- c) Examen de la gestió comuna i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- d) Aprovació del Projecte de Reparcel·lació o instrument de gestió que en el seu dia s'elabori en desenvolupament del planejament.
- e) Contractar, donar conformitat i presentar a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, el corresponent Projecte d'urbanització del polígon únic.
- f) Modificació de les Bases i Estatuts, sens perjudici que sigui necessari posteriorment l'aprovació per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.
- g) Imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, segons es preveu a la normativa urbanística d'aplicació, cas que sigui necessari.
- i) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acorar la constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- j) Instar a que l'administració actuant procedeixi a la via de constrenyiment i/o a l'expropiació dels propietaris incomplidors d'acord amb la legislació urbanística vigent
- k) Acceptar les obres d'urbanització del polígon únic, prèviament a l'oferiment per tal de que les accepti l'Ajuntament.
- l) Acceptar els pagament de les quotes d'urbanització en terrenys demanada per qualsevol propietari.

- m) Acceptar les obres d'urbanització prèvies i efectuades per algun propietari en els termes establerts a la Base d'Actuació 13.5.
- n) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- o) Acordar la dissolució de la Junta de compensació, d'acord amb allò previst en el títol VIII d'aquests Estatuts.
- p) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació i el Projecte de Reparcel·lació, sense perjudici de l'aprovació per part de l'administració urbanística competent.
- q) Qualsevol altre assumpte que afecti a la vida de l'Entitat.

### **Article 25.- Consell Rector**

- 1.- El Consell Rector estarà compost pel President de l'Entitat, el Secretari, un vocal i un vocal designat per l'Ajuntament.
- 2.- Els membres del Consell seran designats per l'Assemblea General, per majoria de vots.
- 3.- Les persones físiques que ostentin càrrecs dins el Consell Rector, no serà necessari que siguin propietaris de terrenys aportats a la Junta de Compensació.

### **Article 26.- Duració de càrrecs**

- 1.- Els nomenaments dels membres designats per la Junta tindran una duració de tres anys tot i que es permet la reelecció.
- 2.- En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, l'Assemblea designarà un substitut fins a la data de renovació de càrrecs.
- 3.- L'Assemblea podrà rellevar de les seves funcions, amb el quòrum establert en els presents Estatuts, a tots o algun dels delegats elegits, amb simultània designació dels seus substituïts fins a la renovació immediats de la Junta.

### **Article 27.- Facultats**

- 1.- Són funcions pròpies del Consell Rector:
  - a) La proposta dels acords a l'Assemblea General.
  - b) L'execució dels acords de la mateixa.
  - c) L'administració econòmica de la Junta.
  - d) La representació jurídica de la mateixa.

2.- Totes aquelles facultats que li siguin delgades per l'Assemblea General.

### **Article 28.- President**

El President serà designat per l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions i el seu nomenament tindrà la duració prevista a l'article 26 dels presents Estatuts, podent ésser reelegit indefinidament.

### **Article 29.- Funcions del president**

El President tindrà les següents funcions:

- a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i del Consell Rector, executar i fer complir els acords que s'adoptin, i dirimir els empats amb el seu vot qualificat.
- b) 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 l'esmentada representació.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

### **Article 30.- Secretari**

El Secretari serà nomenat d'igual forma, és a dir per l'Assemblea General i pel mateix període que el President

### **Article 31.- Funcions del Secretari**

El Secretari ostentarà les següents funcions:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- b) Aixecar acta de les sessions i transcriure-la en el llibre d'actes corresponent.
- c) Expedir certificacions amb el vist i plau del President.
- d) Dur un llibre registre on es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació, nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector i, en el seu cas, als òrgans urbanístics competents quan, per la seva naturalesa o entitat, procedeixi.

### **Article 32.- Tresorer**

Serà designat com a Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions.

### **Article 33.- Funcions del Tresorer**

Seràn funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals o acord de la Junta.

### **Article 34.- Gerent**

Si l'Assemblea General ho creu convenient podrà, mitjançant acord exprés, nomenar un Gerent, càrrec que tindrà duració indefinida, sens perjudici de poder ser rellevat en qualsevol moment per acord del mateix òrgan.

### **Article 35.- Funcions del Gerent**

El Gerent, en el seu cas, ostentarà les següents funcions:

- a) Executar els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- b) Assistir a les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector amb veu però sense vot.
- c) Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e) Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General i el Consell Rector.

## TÍTOL CINQUÈ

### FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

#### **Article 36.- Convocatòria de sessions**

1.- Els òrgans col·legiats de l'entitat seran convocats pel Secretari, per ordre del President.

2.- La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte que es declari la urgència per majoria de les quotes de participació que assisteixin.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que, en el domicili social de la Junta es troba a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes assenyalats a l'ordre del dia.

3.- La convocatòria de l'Assemblea General o del Consell Rector es farà mitjançant o bé, tramesa per correu electrònic amb acusament de rebuda; o bé, per correu certificat o burofax, als domicilis designats pels associats amb, almenys, vuit dies d'antelació, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió quan es tracti de convocatòria de l'Assemblea General; i amb, almenys, cinc dies si ho és del Consell Rector.

#### **Article 37.- Quòrum de constitució**

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, socis de la Junta de Compensació que representin més del 50% de la participació en la Junta. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i el Secretari, o de qui legalment el substitueixi.

2.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria sempre que el nombre de membres assistents sigui superior a la meitat dels que el componen. En segona convocatòria, mitja hora després, serà vàlida la constitució del Consell, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i el Secretari, o de qui legalment els hi substitueixin.

3.- Sens perjudici del disposat en els apartats anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran igualment convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar qualsevol assumptes de la seva competència sempre que hi estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

### **Article 38.- Adopció d'acords**

1.- Seran vàlids els acords de l'Assemblea que es prenguin per majoria simple dels percentatges de participació computats segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.

Aquests percentatges varien segons el moment que s'apliquen.

Abans de l'aprovació definitiva del projecte d'equidistribució per part de l'administració actuant, els percentatges a aplicar són els que s'apliquen a les finques aportades.

Aprovada la reparcel·lació, s'apliquen el de les finques resultants adjudicades a cada propietari, o si s'escau a l'empresa urbanitzadora incorporada a la Junta.

2.- L'adopció dels acords en Assemblea General de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, assenyalament i rectificació de les quotes, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits i substitució de delegats nomenats abans del venciment del termini del seu mandat, requeriran el vot favorable de socis que representin, com a mínim, el 60% dels percentatges de participació.

3.- En el Consell Rector els acords seran adoptats per majoria de vots. Es reconeix la qualitat de vot diriment al President en cas d'empat.

### **Article 39.- Càmput de vots**

1.- Es farà en base als percentatges de participació assenyalats en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.

2.- Cada associat tindrà un vot per cada unitat o fracció superior a la meitat de les quotes de participació base.

3.- Als efectes de quòrum, els percentatges de participació corresponents a les finques pertanyents a l'Entitat –en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació- s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en què haguessin contribuït a sufragar-ne el cost.

### **Article 40.- Assistència de personal especialitzat**

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte determinat.

### **Article 41.- Actes**

1.- Dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector s'aixecarà acta que, un cop aprovada en la reunió següent, es transcriurà en els respectius llibres que hauran d'estar foliats, enquadernats i legalitzats en cada full amb la rúbrica del Secretari de la Junta.

2.- En tot allò no previst serà d'aplicació el que disposa la legislació de règim local a aquest respecte.

3.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist i plau del President, expedirà certificació del contingut del Llibre d'Actes.

## **TÍTOL SISÈ**

### **RÈGIM ECONÒMIC**

#### **Article 42.- Mitjans econòmics**

Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui.

#### **Article 43.- Classes d'aportacions**

Les aportacions dels associats seran de dues classes:

- a) Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries

#### **Article 44.- Aportació de terrenys i existència de drets reals**

1.- La participació en els drets i obligacions comuns i la consegüent adjudicació de parcel·les resultants de la reparcel·lació ve determinada pel valor de les finques aportades per cada un dels propietaris, calculat en la forma que assenyalen les Bases d'Actuació i les determinacions del planejament que s'executa (i els convenis incorporats al mateix).

2.- Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota d'urbanització. Si no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que en resultin seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

3.- El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla que no hagin de subsistir al portar-se a terme la urbanització, no influirà en la participació, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en forma assenyalada a les Bases d'Actuació.

#### **Article 45.- Quotes i les seves classes**

1.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, les quals es recullen amb aquest nom en els pressupostos anuals.

2.- Són quotes extraordinàries les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General, amb el quòrum establert a l'article 38.2 d'aquests Estatuts.

L'import de les quotes serà proporcional als cànon de participació de cada membre a la Junta, determinats conforme el previst a les Bases d'Actuació d'aquesta.

#### **Article 46.- Recaptació**

1.- L'Entitat podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General i el Consell Rector, en el seu cas, per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'Entitat en execució directa de les obres.

2.- Les quantitats que s'haguessin fixat com aportacions, seran ingressades pels associats, d'acord amb aquests Estatuts als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que a tal efecte s'obrin a nom de la Junta de Compensació.

3.- El termini per a realitzar aquests desemborsaments seran el que determini el RGR –a partir de la seva comunicació- mitjançant correu electrònic amb acusament de rebuda, burofax o carta certificada amb justificant de recepció.

4.- Passat aquest termini sense produir-se el pagament, es produiran les següents conseqüències:

- a) Un recàrrec segons els criteris del Reglament General de Recaptació de l'interès bàsic del Banc d'Espanya, incrementat en tres punts si es paga la quota en el termini següent d'un mes.
- b) Passat el termini d'un mes que preveu l'apartat anterior, s'instarà a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, la utilització de la via de constrenyiment. De manera subsidiària i mitjançant acord de l'Assemblea, es podrà utilitzar la via judicial ordinària i, en aquest cas, i atès l'interès públic concurrent en l'execució, es sol·licitaran les mesures cautelars oportunes, tendents a assegurar aquesta execució.
- c) La utilització de la via d'expropiació forçosa per part dels Ajuntaments, essent-ne beneficiària la Junta de Compensació i a instàncies d'aquesta, si han transcorregut els terminis de pagament voluntari i si en anteriors ocasions ha calgut acudir a la via de constrenyiment pel cobrament d'alguna quota. En tot cas, la via d'expropiació constitueix una prerrogativa de la Junta de Compensació i només es podrà emprar per acord de la mateixa, de manera excepcional i subsidiàriament a les anteriorment esmentades.

5.- Per disposar dels fons de la Junta de Compensació custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura del President i del tesorero, o de qui legalment els substitueixi.

#### **Article 47.- Alienació de terrenys**

1.- Amb l'objectiu de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord per unanimitat de l'Assemblea

General, a propòsit de l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2.- L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació i, atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la totalitat aportada pels membres de la Junta.

#### **Article 48.- Comptabilitat**

1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió en els llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar compte de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de l'Entitat.

## TÍTOL SETÈ

### RÈGIM JURÍDIC

#### **Article 49.- Executivitat**

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, adoptats dins de les seves respectives atribucions, seran executius sempre que s'hagin adoptat segons tot allò establert als presents Estatuts i d'altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

#### **Article 50.- Recursos**

1.- Els acords del Consell Rector podran ser impugnats en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació davant l'Assemblea General. La qual haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada per silenci.

2.- Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, com a entitat tutelant de la Junta de Compensació, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la seva notificació o en el termini de tres mesos des de la desestimació per silenci.

3.- No està legitimat per a la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per sí mateix o mitjançant representant.

## TÍTOL VUITÈ

### DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

#### **Article 51.- Dissolució**

L'Ajuntament de Vilassar de Dalt acordarà paral·lelament la dissolució de la Junta de Compensació en els següents casos:

- a) Quan aquesta hagi complert les seves obligacions i hagi lliurat les obres d'urbanització.
- b) Quan l'Ajuntament hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, si n'hi ha per cedir.
- c) S'hagi pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, en els casos que la Junta de Compensació fos beneficiària de l'expropiació.

#### **Article 52.- Transformació en Junta de Conservació**

De conformitat amb l'article 37 de la Normativa del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig, el President o Presidenta de la Junta de Compensació sol·licitarà a l'Administració Actuant que trameti una còpia de l'acta de recepció de les obres i una certificació acreditativa del fet que s'han complert els requisits de transformació previstos en els estatuts -si escau- al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la Junta de Compensació en Junta de Conservació.

En tot cas, la Junta de Compensació portarà a terme els tràmits necessaris per dotar al sector d'una Entitat de Conservació –pel termini de 5 anys a comptar a partir de la recepció de les obres- que aglutini les tasques a desenvolupar per fer efectiva l'obligació de conservació.

Aquesta transformació és obligatòria

#### **Article 53.- Liquidació**

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta de Compensació tindrà lloc la liquidació de la mateixa mitjançant el Consell Rector que procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.

## **DISPOSICIONS FINALS**

1. Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i els membres de la Junta de Compensació.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que per l'Assemblea General s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, publicació en el BOPB i la seva inscripció al registre corresponent per a poder tenir plens efectes.

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ "CAN REIG" DE VILASSAR DE DALT**

### **PRIMERA - Àmbit territorial i finalitat**

1.- Les presents Bases d'Actuació són d'aplicació a l'àmbit territorial que integra el polígon únic que es correspon íntegrament amb el sector anomenat "Can Reig", definit pel Pla Parcial del mateix nom.

2.- La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels propietaris de les finques incloses al polígon d'actuació, fixant la valoració de les seves aportacions, quan a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, i els convenis signats en el seu dia, tot això contemplant a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, com a òrgans de fiscalització i com a receptors dels terrenys de cessió obligatòria delimitats a aquest efecte.

### **SEGONA – Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues**

1.- La funció de les Bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

2.- El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a les adjudicacions de terrenys.

3.- En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa aplicable, concretament al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **TERCERA – Força d'obligar**

1.- L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat i ineludible compliment totes les contingudes a les Bases d'Actuació en els termes en que foren aprovades.

2.- L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 60% dels percentatges de

participació de la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada seguint el mateix procediment que per l'aprovació de les bases.

#### **QUARTA – Criteris per a determinar els drets de les persones propietàries dins la reparcel·lació. Drets aportats**

1.- Els drets i obligacions dels associats envers l'Entitat seran proporcionals als percentatges de participació atribuïda a cada un a la Junta de Compensació.

Aquests percentatges de participació es determinaran, inicialment, en funció de la superfície de les finques aportades per cada propietari a la gestió comú de l'Entitat, seguint el criteri de l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. En el cas que una finca tingui diversos copropietaris, s'entendrà que cada copropietari aporta la superfície proporcional a la seva participació en la copropietat, tret que per unanimitat indiquin el contrari i designin una única persona que els representi, la qual cosa és d'obligat compliment, mentre es mantingui la condició de copropietaris. Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació per part de la Junta de Compensació aquesta participació s'ajustarà a la valoració corresponent a cada finca resultant que atorgarà el propi Projecte. En aquest moment l'Assemblea General acordarà la regularització de les aportacions realitzades fins aleshores.

2.- Als efectes de la fixació dels percentatges de participació no es tindrà en compte el valor de les edificacions, obres i instal·lacions existents, tot i que aquestes, com a criteri general, es mantindran sinó es declaren incompatibles amb el planejament que s'executa.

3.- En el supòsit de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part del mateix o assenyalament de l·lindars, la superfície discutida es considerarà pertanyent per iguals parts als discrepants, fins que quedi resolt per acord o resolució judicial.

#### **CINQUENA – Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores**

1.- En el supòsit previst a l'article 13 del Estatuts, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del Projecte d'Urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar. En el moment de la incorporació, es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

2.- Per a l'adjudicació de terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora mitjançant el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa valorant els terrenys, bé per remissió als preus de mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres de la inversió a efectuar per l'empresa i els solars i/o edificis, que en el seu cas corresponguin –ja es determinin aquests concretament o ja se n'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en què s'entregaran- o bé qualsevol altre circumstància o determinació de futur.

3.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació. Tot això d'acord amb el previst a l'article 130 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

### **SISENA – Finques dels propietaris no adherits. Expropiació i la seva valoració**

1.- D'acord amb el que es preveu a l'article 130.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, les persones propietàries de finques que no hagin estat promotores del sistema s'hi poden adherir amb igualtat de drets i deures en el moment que aquesta es constitueixi, moment en què se'ls requerirà per a la seva adhesió.

2.- La Junta de Compensació podrà instar de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt l'expropiació dels sòls propietat d'aquells titulars de sòl que no s'incorporin a l'Entitat d'acord amb el que permet el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, gaudint l'entitat en tal cas de la condició de beneficiària.

3.- El procediment d'expropiació, sens perjudici, en el seu cas, del procediment d'ocupació directa, és l'establert en la legislació urbanística per a actuacions aïllades o, per acord de l'Ajuntament i a petició de la Junta, el de taxació conjunta en el cas que hi hagi una pluralitat de propietaris o una pluralitat de finques.

- També es podrà instar l'expropiació de les finques propietat d'aquells membres que, integrats en l'Entitat, incompleixin alguna de les obligacions a que fa referència la Base número 15.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en l'epígraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per despeses suportades, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades pel funcionament normal de l'Entitat.

4.- En cap cas la possible expropiació, tant per manca d'incorporació com per incompliment d'obligacions, suposarà una obligació a assumir per la Junta, essent aquesta una potestat en mans de la mateixa, la qual exercirà en últim terme i previ acord en aquest sentit, en cas de veure's frustrades les altres vies de materialització de la reparcel·lació.

### **SETENA – Elements i activitats existents sobre les finques aportades i la seva indemnització**

1.- Les edificacions, obres i instal·lacions existents que hagin d'enderrocar-se seran a càrrec de la Junta de Compensació.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc, en primer lloc, quan així ho determini el planejament; quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el

Pla; quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

3.- La indemnització per l'extinció de les activitats existents en el sector, si esdevinguessin incompatibles amb el planejament en procés d'execució, serà a càrrec de la Junta de Compensació.

4.- Les edificacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques que hagin d'ésser conservats d'acord amb el planejament en desenvolupament, no es consideraran en cap cas, com a valor aportat, sens perjudici de la indemnització que pertoqui. Excepte aquells elements corresponents a l'obra urbanitzadora, que es descomptaran, en funció de la seva utilitat, del cost que correspongui assumir al seu titular.

#### **VUITENA – Valoració dels elements indemnitzables**

1.- La valoració es farà d'acord amb els criteris i procediments regulars per la Llei d'Expropiació Forçosa i la Llei Estatal de Valoracions del Sòl (Real Decreto Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl) i el Reglament que la desenvolupa.

2.- Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte els criteris del la citada Llei del Sòl i el seu Reglament.

#### **NOVENA – Existències de càrregues reals**

1.- El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en el Polígon no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però sí cal preveure, si així ho determina el futur Projecte de Reparcel·lació, la subrogació real – passant a gravar la finca adjudicada al propietari-, convertint-se, en altre cas, en crèdit sobre la nova finca resultant adjudicada.

2.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir s'estarà a allò previst als articles 11 i 12 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes Complementàries al Reglament per a l'Execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Les càrregues incompatibles amb el planejament són aquelles quina existència resta afectada per sistemes urbanístics determinats pel Pla Parcial.

Les càrregues compatibles són aquelles que s'adapten a la nova ordenació determinada del Pla Parcial.

Les càrregues incompatibles amb el planejament, així com la seva liquidació, aniran a càrrec del propietari corresponent.

## **DESENA – Altres drets que s'extingeixen i la seva indemnització**

- 1.- L'execució de la urbanització suposarà la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament.
- 2.- El necessari enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans existents sobre les finques.

## **ONZENA – Valoració de càrregues i drets**

- 1.-Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'ajustarà, segons el dret de què es tracti, a allò establert a la legislació expropiadora, en les normes del Dret Civil català aprovat el dia 1 de gener de 2018 o Administratiu i, en el seu defecte, al règim legal de l'Impost de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídic Documentats.
- 2.-Pel que fa a la valoració dels immobles que es construeixin quan la Junta estigui facultada per edificar, es tindrà en compte la seva condició de lliures o protegits i entre aquests darrers si es consideren de protecció oficial o concertats, segons les reserves determinades en el Pla parcial i reflectides en la Reparcel·lació. El producte immobiliari d'habitatge protegit no ultrapassarà el preu màxim vigent a l'efecte en el moment de la seva transmissió. La situació del sòl per a l'edificació d' habitatge de renda lliure, seguirà les determinacions del Pla Parcial i la reparcel·lació.
- 3.-La reparcel·lació determina un compte provisional de liquidació. En el moment de la recepció definitiva de les obres per part de l'Ajuntament, s'establirà el compte definitiu de liquidació. L'escreix o el defecte respecte del compte provisional s'efectuarà amb els mateixos percentatges que atorguen drets als propietaris i es procedirà a la seva liquidació.

El procés de la reparcel·lació, materialitzat en el compte de liquidació provisional garanteix que no hi hagi beneficis ni pèrdues, si no equidistribució justa en funció de les respectives aportacions.

## **DOTZENA – Contractació de les obres d'urbanització**

- 1.- L'execució de les obres d'urbanització es farà a càrrec de l'empresa urbanitzadora o contractista adient, per adjudicació de la Junta de Compensació, prèvia presentació i examen de tres (3) ofertes d'acord amb les previsions contingudes al planejament vigent i sense necessitat que siguin procedents de licitació pública.
- 2.- No obstant l'apartat anterior, quan ho sol·licitin propietaris que representin almenys el 60% dels percentatges de participació, la contractació de les esmentades obres s'efectuarà mitjançant procediment de licitació pública.

3.- Ara bé, si a la Junta de Compensació s'hi hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per l'esmentada empresa.

4.- En qualsevol cas, en el contracte d'execució de les obres es garantirà el compliment de les següents circumstàncies que configuren el contingut típic d'aquests contractes:

- a) Compromís de l'empresa constructora a realitzar les obres de total conformitat amb el Projecte d'Urbanització del sector.
- b) L'obligació de l'empresa a facilitar l'acció inspectora de l' Administració Actuant.
- c) Aquells supòsits d'incompliment que poden donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per la inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d) La retenció que, de cada pagament parcial a compte, hagi d'efectuar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, que es retindran fins a la recepció de les obres per part de l'Administració Actuant
- e) El mode i terminis de l'abonament per part de la Junta de les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

### **TRETZENA – Despeses d'urbanització**

1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció als seus respectius cànons de participació determinats d'acord amb la base quarta.

2.- Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com les despeses de tota mena que originin l'adequada execució del planejament.

3.- L'import en concepte de preu just o indemnitzacions per les expropiacions que s'hagin de dur a terme seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada propietari integrant de la comunitat de reparcel·lació, s'efectuarà en el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

5.- Es tindran en compte i es deduiran proporcionalment els costos d'urbanització corresponents a l'obra urbanitzadora ja realitzada pels propietaris amb anterioritat, i que, total o parcialment es pugui aprofitar, sempre que així ho acordi expressament l'Assemblea.

### **CATORZENA - Termini i forma de pagament de les quotes**

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin d'acord amb el Reglament General de Recaptació (RGR), seran satisfetes en el termini màxim d'un mes des del requeriment que practiqui a l'efecte l'òrgan de gestió de la Junta.

2.- Transcorregut aquest termini, entraran en joc els efectes que estableix l'article 46 dels Estatuts.

3.- El pagament es farà normalment en metàl·lic, però per acord amb l'obligat, mitjançant acord de l'Assemblea, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

4.- La transmissió de terrenys en ple domini a la Junta implica que ella o el futur adquirent d'aquests, en el seu cas, acrediten la superfície corresponent com a aportació, a resultes de l'actuació de la Junta, en tant que el transmetent és únicament partícip del terreny que retingui.

### **QUINZENA – Expropiació per incompliment de les obligacions**

1.- Amb independència de l'expropiació que pot procedir per la falta d'incorporació a la Junta, també es pot sol·licitar per la Junta de Compensació, l'expropiació com a sanció respecte dels terrenys dels membres de la Junta en els supòsits d'incompliment d'obligacions que a continuació s'indiquen.

2.- Són causes d'expropiació:

- a) La falta de pagament de les quotes de la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari a què al·ludeix l'article 45 dels Estatuts si en anterior ocasió ha calgut acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna altra quota.
- b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per dita Assemblea i per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt

3.- Respecte del procediment d'expropiació i en quant als elements personals en el mateix, valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estarà a allò assenyalat a les presents Bases.

### **SETZENA – Responsabilitat de la Junta de Compensació**

1.- La Junta de Compensació serà directament responsable davant l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, de la urbanització complerta, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a les entitats locals, així com les altres obligacions que es derivin del planejament i la legislació vigent en cada moment.

2.- En cas de falta d'urbanització, l'Ajuntament de Vilassar, com administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment front la Junta de Compensació. En el cas que s'hagués comès alguna infracció urbanística s'estarà a la normativa vigent, si bé la Junta podrà repercutir l'import de les multes quan algun dels seus membres hagués intervingut de forma directa en la comissió de la infracció

3.- Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, ja estigui incorporada a la Junta o sigui contractista de les obres, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa, tot i que subsidiàriament, ha de respondre la Junta de Compensació.

4.- La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del dany patrimonial que pogués derivar de l'actuació d'aquella.

#### **DISSETENA – Afecció real del terrenys**

1.- D'acord amb allò previst a l'article 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els terrenys incloses dins l'àmbit reparcel·lable, queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, fet que es farà constar al Registre de la Propietat a instància de la junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques a la unitat d'actuació.

2.- Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació, afecció que es cancel·larà segons allò que preveu l'article 20 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'Execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

3.- Les càrregues de les finques no es podran aixecar fins que les obres hagin estat degudament executades i rebudes definitivament per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt

#### **DIVUITENA – Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants**

1.- Per a la distribució entre els propietaris integrants de la comunitat de reparcel·lació de les finques resultants, inclosos els corresponents a les finques adquirides mitjançant expropiació, es redactarà, per part de la Junta de Compensació, el corresponent Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb l'article 119 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que es presentarà paral·lelament davant d'ambdós ajuntaments per a la seva tramitació.

2.- L'adjudicació de finques resultants als membres de la Junta s'efectuarà d'acord amb els seus drets aportats i seguint les determinacions específiques i compensacions contingudes al Pla Parcial i convenis existents.

3.- El Projecte de Reparcel·lació podrà adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

4.- En cap cas es podran adjudicar com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima que determini el planejament.

5.- Els titulars dels percentatges de participació que no assolissin el mínim necessari per obtenir una finca edificable resultant, s'agruparan perquè se'ls hi adjudiqui una en comunitat proindivisa, fent expressió en el títol d'adjudicació de la quota corresponent a cada propietari o, alternativament, el Projecte de Reparcel·lació determinarà una indemnització en metàl·lic.

No obstant, si la quantia d'aquests drets de forma individual no assolís el 15% de la parcel·la mínima, l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte del Projecte de Reparcel·lació.

6.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se aquestes a preu de mercat i serà el Projecte de Reparcel·lació el que fixi el valor unitari de l'aprofitament i s'haurà de recollir en el mateix les compensacions econòmiques.

En aquells casos on la Junta estigui facultada per edificar i vendre a terceres persones, els criteris de valoració i adjudicació seran els mateixos que els emprats en tot el procediment reparcel·latori.

#### **DINOVENA – Moment de l'adjudicació**

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i l'expedició del document amb les solemnitats i requisits, o l'atorgament del mateix en escriptura pública, amb el contingut assenyalat al Reial Decret 1093/1997, determinarà la inscripció del Projecte de Reparcel·lació al Registre de la Propietat corresponent i la subrogació amb plena eficàcia real de les finques antigues per les noves, essent tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei D'urbanisme de Catalunya.

#### **VINTENA – Moment d'edificació dels terrenys**

1.- En cas que convingués als interessos generals de la Junta, l'edificació d'algun terreny segons els planejament en execució, el començament de l'edificació serà possible abans de concloure la urbanització, en els termes que resulten de la legislació urbanística aplicable, sempre que l'autoritzi prèviament l'Ajuntament i amb l'aportació de les garanties establertes per la legislació vigent.

2.- Els mateixos preceptes són d'aplicació als terrenys adjudicats.

#### **VINT-I-UNENA - Conservació de la urbanització**

1.- Mentre no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització pels ajuntaments, la conservació de la urbanització i instal·lacions que s'hagin construït en el sector serà a càrrec de la Junta de Compensació, essent el criteri general per al pagament de les quotes de conservació,

el de repartiment entre els propietaris de parcel·les resultants i els seus causahavents que resulti de les adjudicacions de la reparcel·lació.

2.- Un cop rebudes les obres d'urbanització, la Junta de Compensació es transformarà en Junta de Conservació, la qual estarà obligada a la conservació de totes les obres d'urbanització durant el termini de cinc anys a comptar des de la indicada recepció. Per al pagament de les quotes de conservació s'estarà a les adjudicacions concretes –i a la seva valoració- resultants del Projecte de Reparcel·lació.

### **VINT-I-DOSENA - Transmissió a l' Ajuntament de terrenys i serveis**

1.- La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions s'instarà a favor de l'Ajuntament d'ambdues administracions en el termini de tres mesos des de la seva recepció definitiva per la Junta i podrà referir-se a la part del sòl ordenat que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, si l'Ajuntament ho accepten.

2.- La cessió de sòls d'ús i domini públic corresponents a l'Ajuntament, en compliment de les determinacions del planejament, es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit per les mateixes amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords. La cessió de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament de Vilassar de Dalt amb la Junta de Compensació, pel que fa als terrenys que pertoquen al cada municipi a resultes de la normativa reguladora de la cessió.