



EDICTE

La Junta de Govern Local, en sessió de data 31 d'agost de 2015, va aprovar, entre d'altres, els següents acords:

1.- DESESTIMAR les al·legacions presentades per el Sr. Josep Casanova Briva, en representació de la comunitat de bens Can Miret de les Torres, CB i pel Sr. Víctor Biosca Gómez, en relació amb l'expedient d'aprovació dels Projectes d'Estatuts i de Bases d'Actuació que han de regir la constitució i el funcionament de la Junta de Compensació de la UA-27 Les Torres 2 delimitada al PGOU, pels motius que es relacionen en els fonaments jurídics de l'informe jurídic que s'adjunta.

2.- APROVAR definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació a constituir per la gestió de l'UA-27 Les Torres 2 .

3.- DESIGNAR de conformitat amb l'acord del Ple municipal celebrat el dia 30 de juny de 2015, com a representants de l'Ajuntament en l'òrgan rector de la Junta de Compensació, amb caràcter solidari, a l'Alcaldesa Sra. Abigail Garrido Tinta -o regidor a qui delegui- i al Regidor d'Urbanisme Sr. Francisco José Perona Jiménez.

4.- PUBLICAR Integrament en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona aquest acord d'aprovació definitiva amb els advertiments de recursos corresponents. Així mateix, notificar-lo individualment als propietaris afectats pel sistema d'actuació, igualment amb els advertiments de recursos corresponents, perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de vint dies, o bé dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta, amb l'advertiment que en cas de no adhesió, de conformitat amb allò que estableixen els estatuts i les bases d'actuació a l'empara del previst en els articles 136.4 i 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, les finques podran ésser expropiades o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació.

5.- REQUERIR als interessats perquè constitueixin la Junta de Compensació mitjançant escriptura pública amb les prescripcions i formalitats que determina la legislació d'aplicació i especialment amb els requisits de l'article 190.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, comunicant la constitució a la resta de persones propietàries afectades perquè puguin adherir-se mitjançant un escrit dirigit al notari o federatari que hagi autoritzat l'escriptura per tal de protocol·litzar o incorporar les adhesions que es rebin."

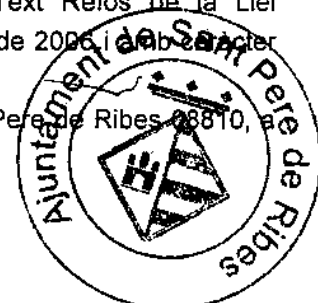
Els Estatuts i Bases aprovats definitivament són els següents:

<< ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ U.A. 27 "LES TORRES" DE SANT PERE DE RIBES

Títol I - DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINS

Article 1.- Per a l'execució del Sector abastat per l'àmbit anomenat U.A. 27 "LES TORRES" del municipi de Sant Pere de Ribes, s'articula la present Junta de Compensació per a la gestió del citat àmbit, que es constitueix, de conformitat en allò que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 3 d'agost de 2010 i el Reglament de la Llei de 18 de juliol de 2006. La Junta de Compensació es regirà pel disposat en el citat Text Refós de la Llei d'Urbanisme i pel Reglament de la Llei d'Urbanisme de 18 de juliol de 2006, i amb caràcter supletori per les disposicions de la Llei de Societats de Capital.

Article 2.- El domicili de l'Entitat s'estableix en el municipi de Sant Pere de Ribes 08870, a FINQUES MONTMAR S.L., Carretera dels Cards núm. 43.



Aquest domicili podrà ésser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme, de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, una vegada l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes adopti acord d'aprovació de la constitució de la Junta, aquesta podrà actuar en gestió, i amb les mateixes facultats previstes en aquests Estatuts, fins a la inscripció de la mateixa en el citat Registre.

Les actuacions que es facin seran ratificades en la primera reunió de la Junta, una vegada inscrita.

Article 4.- La Junta de compensació funcionarà d'acord amb les normes d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 5.- Constitueix l'objecte de la Junta de Compensació, l'execució de les obres d'urbanització en els termes i condicions que es determinin en el Projecte d'Urbanització, la distribució de beneficis i càrregues entre els seus components i que es deriven del Projecte de Reparcel·lació de la U.A. 27 "LES TORRES", actuant l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes com a Administració fiscalitzadora i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 6.- Són fins primordials d'Entitat els següents:

- 1) La gestió i execució de la U.A. 27 "LES TORRES", delimitada en el P.G.O.U.
- 2) Formular e impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació de la U.A. 27 "LES TORRES" esmentada.
- 3) Formular e impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització.
- 4) L'execució de les obres d'urbanització.
- 5) La cessió dels terrenys d'ús públic i del sol corresponent a la cessió obligatòria i gratuïta amb aprofitament privat, una vegada urbanitzats, a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.
- 6) Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- 7) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- 8) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, d'aquells propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen a les Bases d'actuació; o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu d'acord amb el que estableix l'art. 156 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- 9) Sol·licitar a l'Ajuntament l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.
- 10) La gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- 11) Una vegada transformada en Entitat de Conservació, procedirà a la conservació de l'urbanització, per un termini de 5 anys a comptar de la recepció de les obres per l'Ajuntament.
- 12) Qualsevol altre previst a la Legislació Urbanística vigent.



Article 7.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

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

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquest als promotors.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que aprovi la Junta.
- c) Designació d'un representant a la Junta de Compensació.
- d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.
- e) Utilització de la via de constreyniment o la via expropiatòria pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.
- f) Resolució dels recursos administratius interposats contra els acords de la Junta.
- g) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 8.- L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos en l'àmbit comprès i delimitat pel Sector corresponent a la U.A. 27 "LES TORRES" de Sant Pere de Ribes.

Article 9.- Els presents Estatuts contenen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació.

Article 10.- La Junta gestionarà l'execució del Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.

Títol II - CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

Article 11.- La Junta es compondrà de les persones físiques o jurídiques propietaris dels terrenys, més l'Ajuntament.

Article 12.- Aprovats per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases, la Constitució de la Junta es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar:

- a) Relació dels propietaris.
- b) Relació de les finques de que són propietaris, incloses en el àmbit del P.P.
- d) Persones que es designen per ocupar els càrrecs de la Junta.
- e) Acord de Constitució.

Còpia autoritzada de l'escriptura es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si s'escau, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 13.- La quota de participació dels associats propietaris de terrenys inclosos en el Pla Parcial serà proporcional a la superfície de les finques resultants per cadascun d'ells del Projecte de Reparcel·lació.

Article 14.- La Junta és formada per les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys que participin en el repartiment de beneficis i càrregues, bé siguin les que hagin promogut la constitució de la Junta o les incorporades durant el tràmit.

Els propietaris no promotors de la Junta s'hi podran incorporar d'acord amb les regles i terminis d'adhesió previstos en l'article 171 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.



La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Administració actuant, fent constar expressament la voluntat d'adhesió a la Junta i l'acceptació dels estatuts i les bases d'actuació. S'haurà d'acompanyar la documentació acreditativa de la propietat que s'indica en el següent apartat.

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

La manca d'incorporació a la Junta de Compensació podrà donar lloc a algun dels efectes previstos en els articles 136.4 i 170.2 del Decret 305/2006, de 18 juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, totes les finques incloses dins del polígon, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació, queden afectades al compliment dels deures inherents al sistema d'actuació, d'acord amb l'article 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

En tot cas, es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de les finques del sector, un cop finalitzats els terminis indicats, per acord de l'Assemblea General i abans de concloure l'expedient d'expropiació.

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

Article 15.- En qualsevol moment, podran incorporar-se a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores per participar amb els propietaris en la execució i gestió urbanística de la U.A. 27, segons l'article 197.e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La incorporació a la Junta de qualsevol empresa urbanitzadora requerirà els següents requisits:

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització o que procedeixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'article 34. A l'esmentat acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les Bases d'Actuació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.

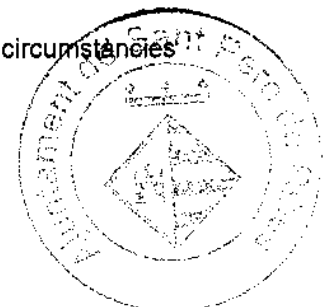
En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una única persona.

Si s'acordés per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests d'equivalència que s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord d'incorporació.

2. Els contractes sobre l'execució de les obres d'urbanització, s'acomodaran a allò previst a l'article 171.4 i 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i demés preceptes concordants.

Article 16.- Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys o la seva participació en la mateixa, en les condicions i amb els efectes següents:

- a) El transmetent haurà de notificar en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i la data de la transmissió.



- b) L'adquirent se integrarà obligatòriament en a la Junta i quedarà subrogat en el lloc de l'anterior propietari en els compromisos que aquest hagués contret amb la Junta o amb l'Administració actuant.

TÍTOL III - DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.

Article 17.- Els membres de la Junta tindran els drets següents:

- a) Assistir per si mateixos o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin i presentar proposicions i suggeriments.
- b) Elegir els membres de l'òrgan de govern i ésser elegits per l'exercici dels càrrecs.
- c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts a l'article precedent.
- d) 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 estableixi l'Assemblea general.
- e) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta de Compensació.
- f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

Article 18.- Els membres de la Junta tindran les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, haurà de donar constància d'aquest fet a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació.
- d) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit de transmetre els seus terrenys o la seva participació en la Junta.
- e) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali l'Assemblea General.
- f) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries
- g) La falta d'ingrés de les quotes ordinàries de gestió o les quotes per a l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis establerts i fins a l'ingrés efectiu de les quotes, determinarà la suspensió del dret de vot, llevat dels casos d'interposició de recurs d'alçada amb consignació de la quota a disposició de la Junta.
- h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.
- i) Assabentar als adquirents de les finques del règim de l'Entitat Urbanística col·laboradora. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'al·lineació es



farà constar pel Notari que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del dit règim.

- j) Complir amb la resta d'obligacions establertes en la legislació i el planejament urbanístics.

Títol VI - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 19.- La Junta de Compensació, donat el nombre de propietaris, actuarà sempre com ASSEMBLEA GENERAL, essent innecessari la constitució d'un Consell Rector.

També tindran facultats:

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

Per acord de l'Assemblea es podrà anomenar un Gerent amb les facultats que s'aprovin.

El Gerent serà nomenat per acord de la Junta adoptat per majoria de quotes de participació.

Les seves funcions seran les contemplades en l'article 3r. d'aquests Estatuts.

Article 20.- L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament.

Article 21.- Tots els membres de la Junta, inclòs els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici dels seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició, i del seu dret a exercir les accions legals que considerin adients i a formular els recursos pertinents.

Article 22.- L'Assemblea general celebrarà reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o ho sol·liciti per escrit adreçat al President un altre propietari.

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 de l'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 altra qüestió.

Article 23.- Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels càrrecs de l'Entitat.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) 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.
- d) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els bens i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Proposar a l'Ajuntament la dissolució de la Junta.



i) Aprovar les bases de contractació i l'adjudicació definitiva de les obres d'urbanització del sector.

j) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 24.- Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial per totes les Assemblees o autorització expressa del propietari per cada Assemblea.

Article 25.- Els membres de la Junta elegiran les persones que actuaran de President, Secretari i Tresorer.

Article 26.- Els càrrecs tindran una durada de 3 anys, si bé podran ésser reelegits indefinidament.

Article 27.- El President tindrà les següents atribucions:

a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions del òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b) 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.

c) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.

d) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.

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

f) Exercir, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta, conjuntament amb el Tresorer.

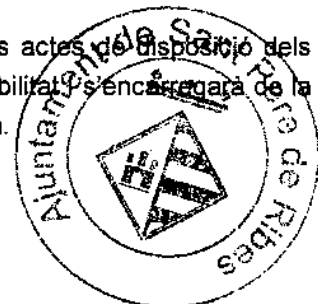
g) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 28.- Actuarà com a Secretari de l'Assemblea la persona física que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les seves successives renovacions, sigui o no membre de la Junta.

Article 29.- El Secretari aixecarà acta de cada sessió de l'Assemblea i, si no és membre de l'Entitat, assistirà amb veu però 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; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General; serà el dipositari i custodi dels llibres socials.

També expedirà amb el vist-i-plau del president, les certificacions, amb eficàcia executiva, contra els Associats, una vegada vençuts els terminis de pagament, sense haver-se ingressat les quotes, als efectes de la via de constrenyiment o l'expropiació que tramitarà l'administració actuant.

Article 30.- Les atribucions del Tresorer consistiran en efectuar els actes de disposició dels fons de la Junta, conjuntament amb el President, i portarà la comptabilitat i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions econòmiques dels membres de la Junta.



En cas de considerar-se necessari podrà ésser nomenat un Gerent-Administrador. El Gerent-Administrador haurà de ser designat per l'Assemblea General, tenint el seu nomenament una durada indefinida, podent ésser rescindit el seu càrrec en qualsevol moment per acord de la Junta. No serà necessari que concorrin en el mateix la qualitat de membre de la Junta de Compensació.

Seràn funcions del Gerent-Administrador:

- 1.- Executar els acords de l'Assemblea General, i portar la comptabilitat.
- 2.- Assistir a les sessions de les Assemblees Generals, amb veu però sense vot, sinó concorregués en el mateix la qualitat de membre de la Junta de Compensació.
- 3.- Representar a la Junta de Compensació davant l'Administració, als efectes exclusius de gestió administrativa.
- 4.- Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- 5.- Exercir les facultats que li siguin delegades pel President de la Junta, o per l'Assemblea General.

TÍTOL V - FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 31.- L'Assemblea serà convocada pel President. 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 propietaris, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General es farà per cèdula, remesa per correu certificat, via fax o e-mail sempre que quedi constància de la seva recepció, amb 7 dies naturals d'antelació.

Article 32.- L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre d'associats que representin més del 50 per cent de la superfície aportada o del 50 per cent de les unitats de valor incorporades a la Junta. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després, quedarà vàlidament constituïda qualsevol que sigui la superfície o les unitats de valor que representin els assistents.

Article 33.- No obstant el que disposen els articles precedents, l'Assemblea s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

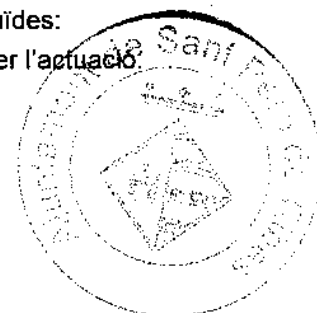
Article 34.- Seràn vàlids els acords que s'adoptin per l'Assemblea per majoria dels vots que representin les unitats de valor adjudicades i presents a l'Assemblea vàlidament constituïda, computats segons el que es determina a l'article 13 d'aquests Estatuts i l'article 193 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 35.- De cada sessió de l'Assemblea s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies de lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seràn redactades pel Secretari, aniran signades per ell i pel President i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seràn transcrites en el corresponent llibre d'actes.

Títol VI - APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 36.- Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

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



Article 37.- La participació en els drets i obligacions comuns, ve determinada pel valor de les finques propietat de cadascun dels propietaris, calculat en la forma que assenyalin les Bases d'Actuació.

Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si la declarada no s'ajusta a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran de 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.

Article 38.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, les quals es recolliran en els pressupostos anuals.

Són quotes extraordinàries les que es fixaran en acords específics de l'Assemblea General.

Article 39.- L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre en la Junta.

El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La falta de pagament en aquest termini produirà les conseqüències previstes en la Legislació Urbanística.

TITOL VII - DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 40.- La Junta de Compensació es dissoldrà de conformitat a l'article 195 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.
- b) Per compliment del seu objecte.
- c) Per la seva transformació en Entitat de Conservació.

La dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament e inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Política Territorial de la Generalitat de Catalunya.

Article 41.- Una vegada recepcionades les obres d'urbanització per l'Ajuntament, la Junta de Compensació es transformarà automàticament, en Entitat de Conservació de l'urbanització, amb una vigència de 5 anys.

L'Entitat de Conservació es dissoldrà:

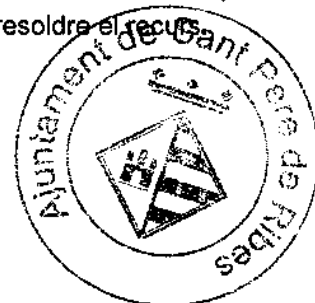
- a) Per manament judicial.
- b) Per el transcurs del termini de conservació.

Article 42.- Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, haurà de procedir-se a la seva liquidació en la forma següent:

- a) L'Assemblea procedirà a la liquidació, amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi per ella mateixa i segons l'article 195.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 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.

Títol VIII - RECURSOS

Article 43.- Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.



Article 44.- Contra els acords de l'Assemblea General es podrà interposar, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació, Recurs d'Alçada davant de l'Ajuntament d'acord amb les prescripcions de la Llei 4/1999 de Modificació de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

<< TEXT REFÓS DE LES BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ U.A. 27
"LES TORRES" DE SANT PERE DE RIBES

PRIMERA.- ÀMBIT TERRITORIAL I FINALITATS

Les presents Bases de Compensació es refereixen a la Junta de Compensació de la U.A. 27 "LES TORRES" del P.O.U.M. de Sant Pere de Ribes, la qual desenvolupa el seu àmbit d'actuació sobre els terrenys inclosos en la delimitació de l'esmentada Unitat.

La finalitat d'aquestes bases és reglamentar els drets dels membres de la Junta pel que fa a la valoració de les seves aportacions, 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, tot això contemplant l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria, i a través del Projecte de Reparcel·lació per compensació bàsica i del Projecte d'Urbanització.

SEGONA.- LES BASES COM A NORMA DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

La funció de les bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

En desenvolupament d'aquestes bases, es formularà el Projecte de Reparcel·lació per compensació bàsica, amb el contingut que assenyala l'article 144 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme de 18 de juliol de 2006.

TERCERA.- FORÇA D'OBLIGAR

L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligada observància totes les contingudes en les Bases d'actuació, en els termes en els quals foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que siguin votada i aprovada en Assemblea General.

L'esmentada modificació haurà d'ésser tramitada i aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

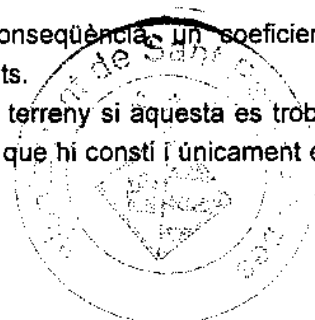
En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes en la normativa urbanística aplicable, concretament, el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i altres Normes Urbanístiques aplicables.

QUARTA.- VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de llurs respectives finques. La determinació de la superfície de la finca de cada membre serà la real que resulti de la corresponent medicció topogràfica.

2.- A cada una de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants.

3.- En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny si aquesta es troba inscrita en el Registre de la propietat s'inscriuran a nom del titular que hi consti i únicament es tindran



en compte les situacions litigioses quan consti anotació preventiva de la demanda corresponent.

4.- Els vials de domini públic inclosos en l'àmbit compensable donaran lloc a l'atribució d'aprofitament si han estat obtinguts per expropiació o s'han obtingut per qualsevol títol oneros a per cessió no gratuïta derivada d'una actuació no urbanística. Els bens de domini públic obtingut gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donaran aprofitament."

CINQUENA.- FINQUES A EXPROPIAR I LA SEVA VALORACIÓ.

La valoració de les finques que fossin necessàries expropiar, en aplicació d'allò disposat als Estatuts i en aquestes Bases, s'efectuarà de conformitat al seu valor a efectes urbanístics, d'acord al que estableix la vigent Legislació Urbanística, i mitjançant el procediment expropiatori previst en la Llei d'Expropiació Forçosa i en el seu Reglament.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada al paràgraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per despeses d'urbanització, però sense que hagin de reembossar-se altres quotes ordinàries o extraordinàries satisfetes.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'Impost de transmissions patrimonials i actes jurídic documentats i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'arbitri sobre l'increment del valor dels terrenys.

SISENA.- ELEMENTS EXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES I LA SEVA INDEMNITZACIÓ.

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques tenen el caràcter de valors aportats, però no tindran aquesta consideració per a la definició de les quotes, i les que hagin d'enderrocar-se seran indemnitzats amb càrrec al fons de compensació, en concepte de despeses d'urbanització.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc 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.

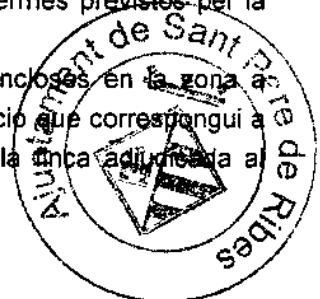
SETENA.- VALORACIÓ D'ELEMENTS INDEMNITZABLES.

Les valoracions del sòl, de les construccions i altres elements i drets en general, s'efectuaran de conformitat a les determinacions del Reial Decret 1492/211, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

VUITENA.- EXISTÈNCIA DE CÀRREGUES REALS. CRITERIS DE VALORACIÓ

1.- Els drets i càrregues sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, havent el Projecte de Reparcel·lació d'especificar la finca de resultat a la qual es traslladen, per subrogació real, en el termes previstes per la legislació hipotecària.

2.- El fet que existeixin càrregues real sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però si pot operar la subrogació real, passaran a gravar la finca adjudicada al propietari, convenint-se en altre cas en crèdit sobre la nova finca.



3.- El Projecte haurà de declarar de forma justificada les càrregues que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa i fixar la indemnització corresponent d'acord amb la legislació l'expropiació forçosa.

4.- Si l'afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran pel propietari que hagi omès la declaració o es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

NOVENA.- ALTRES DRETS QUE S'EXTINGEIXEN I LA SEVA VALORACIÓ.

1.- L'execució de la urbanització suposa la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament que seran objecte de valoració d'acord amb els criteris establerts per l'expropiació forçosa.

2.- L'enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments rústics i urbans existents sobre els finques.

3.- Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat, així com de les indemnitzacions que resultin del desnonament d'ocupants.

4.- Les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials incompatibles amb el planejament o amb la seva execució que reuneixin els requisits per a ésser indemnitzables es consideraran despeses d'urbanització i, per tant, aniran a càrrec de la Junta de Compensació.

5.- En qualsevol cas, serà d'aplicació el que preveu l'article 130 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

DECENA.- VALORACIÓ DE CÀRREGUES I DRETS

La valoració de servituds predials, de drets reals sobre immobles, així com de drets d'arrendament existents s'ajustarà, segons el dret de què es tracti, a allò establert en la legislació expropiatòria, en el Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, a allò assenyalat pels Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

ONZENA.- VALORACIÓ EN CAS D'INCORPORACIÓ D'EMPRESES URBANITZADORES

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

3.- Les aportacions a la Junta de Compensació es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se-li en contrapartida terrenys per convenir de conformitat amb els Estatuts.

4.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

5.- L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

6.- En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa.

DOTZENA.- CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1.- La contractació de l'execució de les obres d'urbanització es farà amb l'empresa o empreses que designi l'Assemblea General, d'acord al que estableix l'article 172.1 del Reglament de la

Llei d'Urbanisme, consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, les circumstàncies següents:

- a) El compromís de l'empresa urbanitzadora d'ajustar-se al termini i manera d'execució al Projecte d'Urbanització, així com el compromís de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta.
- b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer en cas d'inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.
- c) Manera i terminis de pagament per la Junta de les quantitats a compte de l'obra realitzada.
- d) La retenció que pugui efectuar la Junta, o a que correspongui, de cada pagament parcial com a garantia de l'execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que les obres s'hagin rebut definitivament.

2.- En el supòsit de que s'incorporés una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra es realitzarà directament per aquesta i haurà de subscriure els corresponents compromisos en els quals es contemplin les clàusules típiques d'aquest tipus de contractes, amb les condicions mínimes relacionades en el punt 1 d'aquesta Base.

TRETZENA.- TERMINIS I FORMA DE PAGAMENT DE LES QUOTES.

Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin seran satisfetes en el termini màxim d'un mes a comptar des del requeriment practicat a l'efecte per la Junta.

Passat aquest termini, serà d'aplicació el disposat a l'article 39 dels Estatuts.

El pagament es farà normalment en metàl·lic, però per acord amb l'obligat, que s'aprovi en Assemblea General, 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.

CATORZENA.- COSTEJAMENT DE LA URBANITZACIÓ.

1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- En el cas de les edificacions que el Pla declara compatibles amb la seva execució si bé amb una part del volum construït en situació de disconformitat, la contribució dels respectius propietaris es calcularà en funció del sostre potencial adjudicat pel planejament.

3.- S'estimaràn com a despeses d'urbanització les que estableix la Legislació Urbanística i en concret a l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i, en general, les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les esmentades obres.

4.- L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

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



QUINZENA.- EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS.

Ja regulat a la Base CINQUENA.

SETZENA.- ALIENACIÓ DE TERRENYS PER LA JUNTA.

No és precisa.

DISSETENA.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de la urbanització completa del àmbit de la U.A., tant pel que fa als terminis d'execució, com a la transmissió de les obres instal·lacions.

En cas de falta d'urbanització, l'Administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment contra els que resultin responsables segons el disposat a l'apartat anterior. En cas que s'hagués comès alguna infracció urbanística s'estarà al previst a la Legislació Urbanística vigent al moment de la infracció.

Quan la infracció hagués estat comesa per l'Empresa Urbanitzadora o per algun membre de la Junta les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa o al propietari responsable.

La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del perjudici patrimonial que poguessin sofrir per la seva actuació.

DIVUITENA.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

Els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, la qual cosa es farà constar al Registre de la Propietat a instància de la Junta, amb aportació de la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'ésser inclosa la finca al polígon objecte de Reparcel·lació.

Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que els correspongui segons el Projecte de Reparcel·lació.

Aquestes afectacions es cancel·laran mitjançant certificació de la Junta de Compensació un cop pagades les despeses i emeti el certificat final d'obres i amb certificació de l'Administració actuant que indiqui haver rebut l'obra d'urbanització.

DINOVENA.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

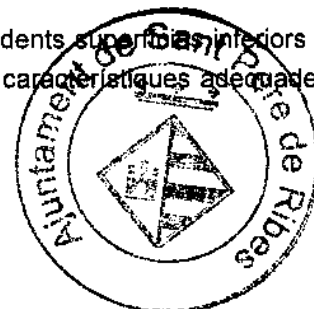
1.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, es formarà i aprovarà per aquesta el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament per a la seva tramitació i aprovació definitiva.

2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb la seva edificabilitat neta, tenint en compte el seu destí i la seva qualificació.

La valoració podrà establir-se per punts o unitats convencionals, sempre que s'estableixi la seva equivalència en diners, als efectes de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació, valorant-se aquestes en funció del preu mig de les parcel·les resultants, sense incloure les despeses d'urbanització.

Es procurarà que les finques adjudicades estiguin en un lloc tan proper com sigui possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3.- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents, superiors o inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació segons el Pla General.



4.- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos, en el supòsit de què, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

5.- No obstant si la quantia d'aquests drets no assolís el 15 per cent de la parcel·la mínima obligatòria, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos als quals es refereix l'apartat anterior no assoleixin l'esmentat percentatge.

6.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mig de les parcel·les resultants.

VINTENA.- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I TÍTOL INSCRIBIBLE.

Segons el previst a l'article 6 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, serà títol idoni per a la inscripció del Projecte d'equidistribució la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, així com l'escriptura pública atorgada per tots els titulars de les finques i aprofitament inclosos en la U.A., acompanyada de certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'article 7 de l'esmentat text reglamentari.

VINT-I-UNENA.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.

La distribució dels beneficis o pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es farà tenint en compte la relació de proporcionalitat del valor de la edificabilitat adjudicada.

La proporcionalitat tampoc s'alterarà pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec de mora, ja que l'import d'aquest recàrrec queda exclusivament a benefici de la Junta.

VINT-I-DOSENA.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS LA SEVA ENTREGA A L'AJUNTAMENT.

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació. Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de beneficis i càrregues entre els membres de la Junta.

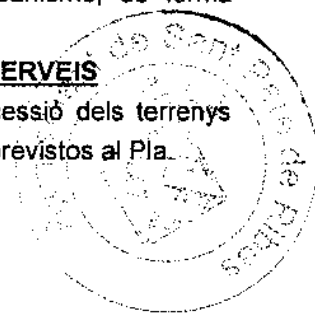
En cas de que algun propietari transmeti la seva propietat, haurà de fer constar en el títol de transmissió la obligatorietat de l'adquirent d'acceptar aquest compromís i ho haurà de acreditar davant de la Junta.

El termini de conservació serà de CINC ANYS a comptar de la recepció de les obres de urbanització per part de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

La Junta de Compensació es transformarà en Entitat Urbanística de CONSERVACIÓ, de conformitat als articles 201 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme, de forma automàtica, un cop les obres hagin estat rebudes per l'Ajuntament.

VINT-I-TRESENA.- TRANSMISSIÓ A L'AJUNTAMENT DE TERRENYS I SERVEIS

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió gratuïta per a la seva afectació als usos previstos al Pla.



El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra urbanitzadora prevista. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

L'adjudicació de finques i la realització de les cessions de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords. La cessió de les obres i instal·lacions es reflectirà en l'acta que subscriuran l'Ajuntament i la Junta de Compensació.

En allò no previst en aquestes Bases, resultarà d'aplicació el que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el seu Reglament de 18 de juliol de 2006 i demés Normativa Urbanística vigent.>>

Aquest edicte es farà públic al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, als taulers d'anuncis i web municipals.

Contra aquests acords, que exhaureixen la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició davant l'òrgan que va dictar l'acte, en el termini D'UN MES a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, o bé directament recurs Contenciós-Administratiu davant del Jutjat de lo Contenciós-Administratiu de Barcelona, en el termini de DOS MESOS a comptar des de l'endemà de la seva publicació.

En cas d'interposició de recurs de reposició, aquest s'haurà de resoldre per l'òrgan competent en el termini D'UN MES.

Si transcorregut aquest període, l'Ajuntament no ha resolt, la petició s'entendrà denegada per silenci administratiu, podent interposar recurs contenciós-administratiu en el termini de SIS MESOS, a comptar des de l'endemà del dia en que dit recurs de reposició s'entengui desestimat.


Abigail Garrido Jinta
Alcaldessa



Sant Pere de Ribes, 17 de novembre de 2015