



EDICTE

Aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació a constituir del sector SUD 06 Industrial Est

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada en data de 20 de juny de 2022 va adoptar, entre d'altres, l'acord d'aprovar definitivament el projecte d'Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació a constituir per a la gestió urbanística del sector SUD 06 Industrial Est, mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, presentats pel Sr. Lluís Pau Gratacós, en nom i representació de NOVAFEED 21, SL, LONDJI, SL, MATERIALS MASDEVALL SL, EXCAVACIONS MASDEVALL SL, GESTIBRALLO SLU i Salvador VERGÉS i SOLER, com a propietaris de més del 50% de la superfície del sector esmentat, disposant-se publicar aquest acord, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació a constituir en el BOP de Girona, a l'e-tauler i al web municipal.

Tanmateix es va disposar notificar individualment l'acord a les persones propietàries de finques incloses en el Polígon d'actuació, perquè, de conformitat amb l'establert a l'article 190 del RLU, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de compensació durant el termini de 15 dies hàbils, amb l'advertiment formal que si no ho fan, es poden derivar les conseqüències de l'article 136.4 del RLU i 122.2 del TRLU i de les bases d'actuació i requerir a les persones propietàries incorporades a la Junta de compensació que, un cop transcorregut el termini de quinze dies expressat en el punt anterior, es constitueixin formalment mitjançant escriptura pública, de conformitat amb l'establert a l'article 190.2 del RLU i lliurin a aquest Ajuntament el document públic de constitució, per a procedir, si s'escau, a l'aprovació de la constitució de la Junta de compensació, en el termini màxim d'un mes des de la recepció del document públic, de conformitat amb els articles 190.4 RLUC i 119.2 TRLUC.

Si es vol impugnar aquest acord, que posa fi a la via administrativa, s'ha d'interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la publicació del present edicte.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a publicació del present edicte.

Els Estatuts i Bases d'Actuació aprovats són els següents:

ESTATUTS DE L'ENTITAT URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON SUD 6 SECTOR INDUSTRIAL EST DEL MUNICIPI DE BANYOLES

TÍTOL I: DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINS

Article 1.- DENOMINACIÓ I REGULACIÓ.

Per a l'execució del Polígon SUD 6 Sector Industrial Est pel sistema de compensació bàsica, s'articula l'anomenada Junta de Compensació del SUD i-1 Sector Industrial Est del municipi de Banyoles.

La Junta de Compensació es regirà pel disposat amb caràcter imperatiu pels presents Estatuts, articles 119, 120, 122, 123 i 124 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en la seva redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en especial els articles 170 a 173 i 187 a 198 i, amb caràcter supletori, per les disposicions contingudes al RDL 1/2012, de 2 de juliol, en el referent a les societats anònimes.

Així mateix, es regirà per les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat per la Comissió de Territori de Catalunya en la seva sessió de 22 de desembre de 2020, publicat al DOGC nº 8340 de 12 de febrer de 2021.

Article 2.- DOMICILI SOCIAL.

El domicili de l'Entitat s'estableix a 17820 Banyoles, carrer Terme, 23 baixos.

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 de la Direcció General d'Ordenació del Territori.

Article 3.- PERSONALITAT JURÍDICA.

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'Ordenació del Territori.

Article 4.- NATURALESA.



La Junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

Article 5.- OBJECTE

Constitueix l'objecte de la Junta de Compensació l'impuls en el desenvolupament urbanístic del sector SUD 06 delimitat pel POUM concretament la gestió urbanística de l'àmbit que inclou la redacció i impuls en la tramitació en els instruments de gestió del projecte d'urbanització i l'execució de les obres d'urbanització.

Article 6.- FINALITATS

Són fins primordials de l'Entitat els següents:

- a) Redactar el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica.
- b) Redactar i, en el seu cas, impulsar la tramitació del Projecte d'urbanització.
- c) L'execució de les obres d'urbanització, seleccionant al contractista idoni i adjudicant-les.
- d) Aprovar els pressupostos, gestionar el cobrament de les quotes per atendre els costos d'urbanització, les indemnitzacions i demès despeses.
- e) La cessió dels terrenys d'ús públic, una vegada urbanitzats, a l'Administració actuant.
- f) Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- g) Assumir la gestió i defensa dels interessos dels membres de la junta prop de l'Administració i tercers.
- h) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres, així com l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la mateixa i com a efecte de la manca d'incorporació, d'acord amb el que determina l'article 10,c) dels presents estatuts i el contingut de la base d'actuació cinquena o que incompleixin les seves obligacions.
- i) Interessar de l'Administració actuant la recepció de les obres d'urbanització
- j) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la llei.
- k) L'exercici de tots els drets i les activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 7.- ÒRGAN DE TUTELA.

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

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



- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests 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 la seva inscripció.
- e) Exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la Junta respecte dels propietaris que no es vulguin incorporar o que incompleixin les seves obligacions, d'acord amb el que es disposa a l'article 10.c dels presents estatuts.
- f) Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres.
- g) Resolució dels recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta.
- h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 8.- ÀMBIT TERRITORIAL I TEMPORAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos en la delimitació del Sector SUD 6 Sector Industrial Est, d'acord amb el POUM de Banyoles, aprovat definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de 22 de desembre de 2020 (DOG. núm. 8340- 12.2.2021).

L'entitat es constitueix per una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores –que té efectes constitutius fins el compliment total de la seva finalitat, i en tot cas fins a la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres de urbanització de l'àmbit, sense perjudici de la dissolució en els termes regulats en els presents estatuts.

Article 9.- FONAMENT DELS PRESENTS ESTATUTS I DE LES BASES D'ACTUACIÓ.

Els presents Estatuts contenen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació, i les Bases d'actuació formulades constitueixen les regles de funcionament per al desenvolupament dels objectius que li són propis.

TÍTOL II: CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10.- ASSOCIATS.

La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietaris dels terrenys, siguin promotors o adherits a la mateixa.



Formen part de la Junta:

- a) Els propietaris de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística del Sector Industrial SUD 06 Industrial Est que hagin adoptat la iniciativa del sistema conforme el que determina l'article 130.3 del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- b) Els propietaris de les finques incloses a l'àmbit d'actuació urbanística que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi, d'acord amb el que preveu l'article 130.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme.
La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i adjuntant la documentació justificativa de l'esmentada propietat.

La Junta podrà interessar que els propietaris adherits dipositin, en el termini d'un mes des que se'ls requereixi, la quantitat necessària corresponent a les despeses ja realitzades i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ésser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertinents a uns i altres.

- c) La manca d'adhesió a la Junta de les persones propietàries que no garanteixin la seva participació comportarà l'expropiació de les finques situades en el seu àmbit, adquirint la Junta de Compensació la condició jurídica de beneficiària.
Alternativament i en funció de la impossibilitat econòmica de la Junta per poder assumir el cost de les expropiacions per manca d'adhesió, podrà optar per acudir a alguna de les dues modalitats contemplades a l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, en el sentit que les finques siguin objecte de reparcel·lació amb l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització a càrrec dels seus titulars o mitjançant l'adjudicació de terrenys edificables en els termes previstos a l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Previ acord de la Junta de Compensació també podran incorporar-s'hi els propietaris no adherits als quals se'ls hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i s'hagi satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents.

- d) També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin, total o parcialment, fons necessaris per portar a terme les obres d'urbanització del sector.
La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic, conforme el que

estableix l'article 171.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, a tenor de la previsió continguda a l'article 13 dels presents estatuts.

Article 11.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Una vegada aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació, d'acord amb el procediment previst a l'article 119 del text refós de la Llei d'Urbanisme, l'Administració actuant, l'Ajuntament de Banyoles, ha d'ordenar la seva publicació al diari oficial que correspongui i es notificarà individualment a les persones propietàries als efectes que puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat, tot advertint de les conseqüències de la seva manca d'adhesió.

Determinats, en forma definitiva, els elements personals, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'entitat dins del termini que fixi l'Ajuntament, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada al menys deu dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria.

La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar els particulars establerts a l'article 190 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i, concretament:

- a) Relació dels propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques de les que en són propietaris.
- c) Persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de constitució.

De la constitució es donarà compte a la resta de persones propietàries a efectes que s'hi puguin adherir, mitjançant escrit adreçat al Notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura o document públic de constitució, a fi de protocol·litzar o incorporar les adhesions que en produeixin.

Còpia autenticada de l'escriptura i de les adhesions es traslladaran a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si s'escau, acord aprovatori en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la recepció del document públic de constitució i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Pel supòsit que l'Ajuntament no resolgui en el termini esmentat, s'entendrà aprovada l'escriptura de constitució per silenci administratiu conforme determina l'article 190.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 12.- ABONAMENT DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ. COEFICIENTS.



Les quotes d'urbanització, en el projecte de reparcel·lació es determinaran en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'art. 120.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el sentit que alternativament a la possibilitat d'expropiació es pot compensar el pagament mitjançant la cessió de solars edificables situats dins el polígon d'actuació La Junta de Compensació pot acordar l'abonament de bestretes, a compte de les despeses d'urbanització, tant a càrrec dels membres de la Junta de Compensació com a càrrec dels propietaris que no s'hi hagin adherit.

Les bestretes s'establiran d'acord amb els coeficients assignats a les finques resultants de la reparcel·lació i, abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, dels percentatges de participació que correspongui en funció de la superfície de les finques aportades. En aquest darrer supòsit procedirà la seva ulterior regularització per ajustar-les a les alíquotes definitivament assignades.

Article 13.- EMPRESAS URBANIZADORAS.

En qualsevol moment, podran incorporar-se a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores per participar amb els propietaris en la gestió urbanística del polígon o unitat d'actuació, que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la correcta execució de la urbanització, d'acord amb el que disposen els articles 197.e) i 171.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les condicions i particulars de la incorporació de les empreses urbanitzadores a la Junta seran les que determini la pròpia assemblea general, sempre que es garanteixi que l'execució de les obres d'urbanització o dels encàrrecs tècnics que procedeixin es produiran en les millors condicions per la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànime dels membres de la junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini la Junta de Compensació per acord de l'Assemblea general.



Els propietaris disconformes amb la incorporació d'empreses urbanitzadores que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi correspongui, no resultaran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions de finques que es determini en contraprestació de les aportacions econòmiques.

La incorporació d'empresa urbanitzadora pot suposar l'increment del valor de les aportacions efectuades a la Junta de Compensació; en aquest supòsit la seva integració comportarà la necessitat de procedir al reajustament de les participacions percentuals dels seus membres.

Les empreses urbanitzadores que s'incorporin, en el seu cas, a la Junta, estaran representades per una sola persona.

Article 14.- POTESTATS DE LA JUNTA SOBRE LES FINQUES.

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta dels immobles que siguin afectats dels resultats de la gestió comuna. En tot cas els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament al Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Ajuntament per raó de l'incompliment, tant pels membres de la Junta com pels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

El procediment expropiatori serà l'establert a la legislació urbanística per actuacions aïllades, i quant a la seva valoració s'estarà a les contingudes en el Projecte de Reparcel·lació.

Al tractar-se de la modalitat de compensació bàsica, la Juntes de Compensació pot actuar com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen als propietaris adherits a la Junta, sense cap més limitació que les que es contenen en els Estatuts.

Article 15.- TRANSMISSIÓ DE FINQUES.

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 condicions de la transmissió i del possible adquirent.
- b) L'adquirent quedarà subrogat en el lloc de l'anterior propietari en els compromisos que aquest hagués contret amb la Junta o amb l'administració actuant i s'entendrà que s'incorpora a l'entitat en substitució de l'anterior titular, se'n farà expressa esmena en el document de transmissió.



- c) En l'escriptura pública d'alineació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent en el pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries. Aquest extrem s'ha d'acreditar aportant a l'acte de l'escriptura i per la seva protocol·lització, una certificació sobre l'estat dels deutes, llevat que hagi estat exonerat per l'adquirent en el compliment d'aquesta obligació, circumstància que s'haurà de fer constar.

TÍTOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 16.- DRETS.

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) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de les assemblees.
- c) Elegir els membres de l'òrgan de govern i ésser elegibles per l'exercici dels càrrecs.
- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts a l'article precedent.
- e) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de l'Assemblea.
- f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

Article 17.- DEURES.

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 dels 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 quotes que contribueixin al manteniment i funcionament de
- d) l'entitat, així com les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació.



- e) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit i la transmissió, en el seu cas, de les seves finques o drets o la seva participació en la Junta.
- f) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que s'assenyali.
- g) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.

TÍTOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 18.- ÒRGANS.

Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a) L'Assemblea General
- b) La Junta Rectora
- c) El President
- d) El Secretari

Article 19.- ASSEMBLEA GENERAL.

L'Assemblea General és l'òrgan superior de govern i administració de la Junta. Estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament del municipi de Banyoles designat expressament per aquest.

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

Article 20. RÈGIM DE SESSIONS.

1. L'Assemblea General celebrarà reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o ho sol·licitin per escrit adreçat al President, com a mínim, el 30% dels associats o el 50% de la propietat.
2. En la sessió ordinària anual han 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 les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

3. L'Assemblea es reunirà en sessió extraordinària en els supòsits determinats en l'apartat 1 amb la finalitat de tractar qualsevol altra qüestió d'interès de la Junta. En el supòsit que respongui a la sol·licitud formulada pels associats, el president vindrà obligat a convocar la celebració de la reunió extraordinària en el termini dels 15 dies següents.

Article 21.- FACULTATS.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Examen de la gestió comuna i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- b) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- c) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- d) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- e) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) La contractació de les obres d'urbanització.
- h) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb la finalitat d'urbanitzar o complementar les obres previstes.
- i) Acordar la dissolució de la Junta.
- j) Imposició de derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o atendre el seu eventual dèficit puntual que es pugui produir.
- k) Disposar el nomenament i cessament del President i Secretari i designar els seus substituïts.
- l) Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització.
- m) Acordar la constitució de societats amb la finalitat d'urbanitzar, edificar o explotar serveis.
- n) Acordar la sol·licitud prop de l'administració actuant de l'expropiació dels terrenys dels propietaris no incorporats, així com dels deutors i de l'adopció, en el seu cas, de les altres mesures previstes en els presents estatuts i bases d'actuació. També la sol·licitud d'apressament als membres que incompleixin les obligacions econòmiques.
- o) Acordar l'aprovació del projecte de reparcel·lació, d'urbanització i els seus complements i tramitar la seva aprovació administrativa.
- p) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 22.- REPRESENTACIÓ.

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o autorització amb signatura notarialment legitimada apud acta.

Article 23.- EL PRESIDENT.

La presidència de l'entitat l'ostentarà el membre de la Junta rectora que designi l'assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar 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 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) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
- e) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g) Exercir les activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

En el supòsit d'absència o malaltia, la vacant del president serà substituïda pel membre de més edat de la Junta rectora, exclòs el que actuï de secretari.

Article 24.- LA JUNTA RECTORA.

La Junta Rectora, òrgan col·legiat d'administració, estarà constituït pel President de la Junta, el Secretari i el nombre de vocals que determini l'Assemblea, un dels quals haurà de ser el representant dels propietaris minoritaris, a més d'un representant de l'Ajuntament designat per aquest.



Els membres de la Junta Rectora seran designats per l'Assemblea General, per majoria de vots, amb un màxim de sis amb inclusió del President i Secretari.

A excepció del vocal de designació municipal i del Secretari, que podran ser persones alienes a la Junta de Compensació, els membres d'aquesta hauran d'ostentar la qualitat de socis.

La Junta Rectora tindrà les següents atribucions:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- b) Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
- c) Proposar l'adopció d'acord a l'Assemblea General.
- d) Executar els acords de l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- g) Les demés facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.

Els càrrecs de la Junta Rectora s'hauran de renovar cada quatre anys. Els membres de la Junta Rectora podran, al cessar, ser reelegits.

Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per defunció, renúncia o qualsevol altra causa, seran coberts provisionalment, entre els associats, per la pròpia Junta mentre no es convoqui l'Assemblea General on s'escullin per aquests els nous membres de la Junta.

L'assemblea podrà rellevar, a tots o algun dels delegats escollits, amb simultània designació dels substituïts fins la renovació immediata de la Junta.

Article 25.- EL SECRETARI.

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

Pel supòsit que no tingui la qualitat de soci, actuarà amb veu però sense vot. En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.

Article 26.- FUNCIONS DEL SECRETARI.

El Secretari aixecarà acta de cada sessió de l'òrgan col·legiat 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 de l'òrgan col·legiat; realitzarà, per ordre del President,



els treballs que li encomanin l'Assemblea General i/o la Junta Rectora; serà el dipositari i custodi dels llibres socials; tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat, i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions.

Article 27.- CONVOCATÒRIA DELS ÒRGANS COL·LEGIATS.

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin al menys el 25% dels seus membres.

La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General i/o la Junta Rectora es farà per cèdula, remesa per correu certificat, amb vuit dies naturals d'antelació, als domicilis designats pels associats. Per acord exprés de l'Assemblea General i/o de la Junta Rectora, la notificació es podrà efectuar també per via telemàtica o notificació personal a mà, segons el mitjà que designin els associats.

Article 28.- QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ.

1. L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació assignats segons el Projecte de Reparcel·lació als propietaris incorporats a la Junta.
2. En segona convocatòria, que se celebrarà una hora després, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin els associats que representin, com a mínim, la tercera part de les quotes de participació, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

Abans de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació els drets dels propietaris es calcularan en funció de la superfície de les respectives finques incloses a l'àmbit.

3. Per la seva part, la Junta Rectora quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin la meitat dels seus membres i en segona convocatòria una tercera part. En qualsevol dels supòsits hi ha de ser presents el President i el Secretari o qui legalment els substitueixin.
4. No obstant el que es disposa en els apartats precedents, l'òrgan col·legiat s'entendrà convocat i quedarà vàlidament constituït per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així no acordin per unanimitat.

Article 29. RÈGIM D'ADOPCIÓ DELS ACORDS.



1. Seran vàlids els acords que s'adoptin per l'Assemblea per majoria dels vots dels assistents computats en funció dels drets de cada membre, és a dir, de les quotes presents o representades, llevat acord unànimе en altre sentit segons el que es determina a l'article 193.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. No obstant, per elegir el President, modificar els Estatuts, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, si l'Assemblea es celebra en segona convocatòria, es requerirà el vot favorable del 50% dels assistents.
2. Per a l'exercici del dret a vot és necessari que els propietaris estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment, en els termes previstos a l'article 193.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
3. Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació els drets són proporcionals a la superfície de les finques aportades.
4. En situacions de proindivís, els titulars han de nomenar una sola persona representant per l'exercici de les seves facultats responent solidàriament davant la Junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant, en el termini que s'assenyali, el nomena l'Administració actuant. Pel cas d'úsdefruit, el representant recau sobre el titular de la nua propietat. En el supòsit que sobre alguna finca figuri constituït algun dret real compatible, la qualitat de soci correspondrà al titular del domini. En cas de menors d'edat o persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, la representació correspon als representants legals
5. La Junta Rectora adoptarà els acord per majoria dels seus membres.

Article 30.- ACTES.

De cada sessió dels òrgans col·legiats el secretari aixecarà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i continguts dels acords.

Les actes seran redactades pel Secretari, aniran signades per tots els assistents i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes, un per cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadernat i legalitzat cada full amb el segell de l'Ajuntament.

TÍTOL V: APORTACIONS I RÈGIM ECONÒMIC

Article 31.- MITJANS ECONÒMICS.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos



- en l'àmbit d'actuació, sens perjudici d'altres recursos que legalment s'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:
 - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme el pressupost anual aprovat per l'assemblea.
 - b) Extraordinàries, que amb aquest caràcter determini l'Assemblea, bàsicament amb destinació al pagament del preu fixat per les indemnitzacions de finques que pertanyin a propietaris no adherits.
 3. Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'assemblea.
 4. La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, conforme les quotes de participació de que sigui titular en el projecte de reparcel·lació. Si els terrenys fossin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declarar la càrrega o si la declarada no s'ajusta a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en l'omissió, i del valor de les parcel·les que li correspongui es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.
 5. Els fons de la Junta seran custodiats en establiments bancaris a nom de l'entitat.
 6. Per disposar del fons serà necessària la firma conjunta de dos membres de la Junta, un dels quals haurà de recaure necessàriament en el President.

Article 32.- RECAPTACIÓ.

1. L'Assemblea general podrà interessar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General per atendre les despeses socials i de funcionament, les quotes ordinàries i extraordinàries, així com les necessàries per la constitució de garanties o fiances per assegurar el compliment dels compromisos derivats de l'execució de les obres.
2. 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 següents.
 - a) Un recàrrec de l'interès legal vigent determinat per les respectives lleis de pressupostos, a partir del dia següent a la finalització del termini de pagament establert.
 - b) Transcorregut aquest termini, es podrà optar entre instar de l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment o acudir a la via judicial.
 - c) En cas que la falta de pagament sigui reiterada, es podrà instar de l'Ajuntament la utilització de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació.

TÍTOL VI: DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.



Article 33.- DISSOLUCIÓ.

1. La dissolució de la Junta de Compensació procedirà quan s'hagin complert les finalitats que constitueixen el seu objecte. En tot cas, la dissolució de l'entitat precisarà la cessió prèvia en favor de l'Ajuntament de les obres, instal·lacions i dotacions de la urbanització, en els termes regulats a l'article 169 del decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. A partir del moment que la Junta de Compensació hagi subscrit amb l'Ajuntament les corresponents actes de cessió de les obres, instal·lacions i dotacions, es promourà la seva dissolució.
3. La dissolució de l'entitat requereix, per la seva efectivitat, l'acord de l'Ajuntament.
4. La Junta de Compensació es dissoldrà forçosament, sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per sentència judicial o per prescripció legal.

Article 34.- TRANSFORMACIÓ EN ENTITAT DE CONSERVACIÓ.

L'Assemblea General també podrà acordar la transformació de la Junta de Compensació en Entitat Urbanística de Conservació. Aquest acord haurà de ser, així mateix, comunicat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 35.- LIQUIDACIÓ.

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, aquesta es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i el cobrament dels crèdits pendents d'obligacions contretes.

En cas de produir-se romanent, aquest es distribuirà en favor dels associats en proporció a les respectives quotes de participació.

Títol VII: RÈGIM DE RECURSOS.

Article 36.- RECURSOS.

Els acords dels òrgans de la Junta de Compensació relatius a matèries de caràcter administratiu són susceptibles de recurs administratiu davant l'Ajuntament de Banyoles.

Contra els acords de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Banyoles en el termini d'un mes, de conformitat amb allò que determina l'article 122 de la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.



Els acords de la Junta Rectora podran ser impugnats mitjançant recurs intern davant l'Assemblea general, dins del termini dels quinze dies hàbils computats a partir del següent de la data de la seva notificació. El termini de resolució s'estableix en un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimat.

No estaran legitimats per impugnar els acords dels òrgans de la Junta de Compensació aquells que haguessin votat a favor de l'acord, per sí mateixos o per mitjà de representant.

DISPOSICIÓ FINAL

1. Els presents estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores tindran naturalesa obligatòria per la Junta de Compensació.
2. Els actes i contractes adoptats i subscrits per la Junta en anterioritat a la inscripció en el registre s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats de capital sobre societats en formació.
3. Qualsevol modificació dels estatuts que s'acordi per l'Assemblea General de l'entitat requerirà l'aprovació per l'Ajuntament de Banyoles i la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.



BASES DE L'ENTITAT URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON SUD 6 SECTOR INDUSTRIAL EST DEL MUNICIPI DE BANYOLES.

I.- DISPOSICIONS GENERALS

PRIMERA: ÀMBIT TERRITORIAL I FINALITATS.

Les presents Bases de compensació es refereixen a la Junta de Compensació del SUD 6 Sector Industrial Est delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Banyoles, la qual desenvolupa el seu àmbit d'actuació sobre els terrenys inclosos en la delimitació de l'esmentat Polígon.

La finalitat d'aquestes Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la

Junta quant a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació als 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 Banyoles com a òrgan fiscalitzador i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA: LES BASES COM A NORMA DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

1. En la modalitat de compensació bàsica, la Junta de Compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris del polígon d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament.

En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si s'escau, l'agrupació de finques afectades, s'adjudiquen als propietaris les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'Ajuntament les finques de domini públic i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en la seva redacció

donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i amb el planejament urbanístic.



La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi de repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

2. És objecte també de la junta la redacció del projecte d'urbanització, la contractació de les obres i l'execució del conjunt de la urbanització.
3. L'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica comprèn:
 - a) La possibilitat de l'expropiació de les finques de propietaris no incorporats, de la que serà beneficiària la Junta de Compensació. També es contempla, pel cas de propietaris no adherits, la possibilitat d'acudir als supòsits contemplats a l'article 170.2.a) i b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, relatius a la reparcel·lació de les finques amb pagament de les despeses d'urbanització a càrrec dels seus titulars o a través de la cessió de finques de resultat.
 - b) La transmissió al municipi del ple domini i lliure de càrregues i gravàmens de les finques i de les obres, instal·lacions i les obres que s'hagin d'executar conforme el projecte d'urbanització, en els termes i condicions previstes a l'article 169 del reglament de la Llei d'urbanisme; així com la cessió en favor de l'Ajuntament de Banyoles i a títol d'adquisició originària del 10 % de les finques edificables en concepte d'aprofitament mitjà, sense càrregues d'urbanització.
 - c) L'assumpció de les despeses d'urbanització i el dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'article 120.2 del TRLU.

Totes les finques situades dins de l'àmbit d'actuació queden afectades al compliment dels deures imposats pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació. L'afectació ha de constar adequadament al Registre de la Propietat.

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 observació totes les contingudes en les Bases d'actuació, en els termes en que foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 50% de la participació en la Junta.

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

II CRITERIS DE VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES I DRETS.

QUARTA: VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses al polígon.

El dret dels propietaris a efectes de determinar la seva participació de distribució de beneficis i càrregues d'acord amb el corresponent projecte de reparcel·lació es determinarà d'acord amb els coeficients de situació continguts a l'article 113.6 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

A cadascuna de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quota de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per l'adjudicació de les finques resultants de la compensació.

La cabuda de les respectives finques es determinarà per la que figuri en el corresponent títol, el que resulti el cadastre i el contemplat en el Pla Parcial. En tot cas, prevaldrà sobre els anteriors el que resulti de les medicions del projecte de reparcel·lació.

En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, de part de la mateixa, o dels seus termenals, la superfície en discussió es considerarà pertanyent en parts iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial. En cas de que hi hagi anotació preventiva de demanda, ha de figurar com a finca litigiosa.

CINQUENA: SUPÒSITS D'EXPROPIACIÓ DE FINQUES PER MANCA D'ADHESIÓ O IMPAGAMENT

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Ajuntament per manca d'adhesió i, alhora, les que procedeixin d'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament urbanístic.

Procedirà l'expropiació de les finques quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta de Compensació en els terminis i condicions establerts.

Es preveu també, de forma alternativa i en defecte de l'expropiació, bàsicament en motiu de la eventual impossibilitat econòmica per part de la Junta d'assumir el cost de les expropiacions per manca d'adhesió, acudir, previ el corresponent acord de l'Assemblea general, a alguna de les dues altres modalitats previstes i contemplades a l'article 170.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el sentit que es procedeixi o bé a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec dels respectius



titulars; o mitjançant la cessió de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses. En aquest darrer supòsit l'adjudicació de finques de resultat en practicaria a favor de la Junta de Compensació i, per acord de l'Assemblea general, també procediria la cessió a favor d'empresa urbanitzadora, si en formés part, en els termes previstos a l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

També procedirà l'expropiació de les finques en el supòsit que els propietaris, malgrat haver-se incorporat a la Junta de Compensació, incompleixen la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització. En aquest cas, i sempre en defecte d'interessar la possibilitat contemplada d'acudir a la via de constrenyiment o a la modalitat de cessió de parcel·les de resultat, en els termes previstos a l'article 136.4 i 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la Junta podrà acudir a la via expropiatòria, interessant de l'Ajuntament de Banyoles l'inici i tramitació del corresponent expedient. L'expropiació es tramitarà com a actuació aïllada erigint-se la Junta com a beneficiària.

En el supòsit que la Junta de Compensació esdevingui propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o per cessions de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedirà l'adjudicació en favor de la resta dels membres de la comunitat de reparcel·lació que estiguin al corrent en el compliment de les seves obligacions, garantint l'equitat. Per acord de l'Assemblea General les finques podran ser adjudicades en favor de tercers, si bé aquesta alienació precisarà complir amb els requisits de publicitat i concurrència per obtenir el millor preu de venda.

L'Ajuntament podrà deixar sense efecte l'expedient d'expropiació iniciat, amb audiència prèvia de la junta beneficiària, quan la persona propietària aboni la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació i garanteixi el pagament de la resta de despeses d'urbanització que li corresponguin en la forma establerta a l'article 136.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, sempre que no s'hagi determinat l'apreuament amb caràcter definitiu en via administrativa.

També procedirà deixar sense efecte l'expropiació quan s'hagi iniciat per manca d'adhesió a la junta de compensació, en el supòsit que la propietat hagi sol·licitat formalment la seva incorporació.

SISENA: CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.

Les parcel·les resultants s'adjudicaran en favor dels respectius titulars a través del corresponent Projecte de Reparcel·lació, que serà elaborat per la Junta de Compensació i tramitat per l'Administració actuant, l'Ajuntament de Banyoles, conforme als criteris continguts a l'article 126 del TRLU i articles 138 i següents del seu reglament.



Procedirà adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable o les disposicions normatives que en aquest sentit estableixi la normativa urbanística del Pla Parcial i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme el planejament urbanístic que s'executa.

Es procurarà que les finques adjudicades se situïn el més a prop possible al de les antigues de correspondència, sens perjudici que si això no sigui possible es pugui aplicar la ponderació de valors pertinent. Cas que per l'escassa quantia dels drets no sigui possible l'adjudicació de parcel·les independents als respectius titulars, procedirà l'adjudicació en proindivís que serà preferible a la indemnització en metàl·lic. En l'adjudicació en indivís es procurarà la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

Quan, d'acord amb el que disposa l'article 126 d) del TRLU la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació se substituirà necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica i el seu valor es fixarà atenent el preu de les parcel·les resultants que els hi haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

SETENA: TRASLLAT DE CÀRREGUES. EXTINCIÓ DE DRETS.

El Projecte de Reparcel·lació determinarà la compatibilitat de les càrregues preexistents que eventualment afectin a les finques aportades i, conforme el principi de subrogació real, especificarà i precisarà els aspectes contemplats a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Les finques resultants s'ajustaran a la definició continguda a l'article 147 del reglament de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a les condicions de les finques inicials i la seva adjudicació.

El Projecte de Reparcel·lació determinarà els supòsits de confirmació de titularitat respecte de les finques d'origen, conforme el que preveu l'article 138 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, el Projecte de Reparcel·lació especificarà cadascuna de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament a executar, la raó de la seva incompatibilitat i la indemnització que, en el seu cas, s'hagi de satisfer a qui en sigui titular del pagament o consignació de la citada indemnització.

Pel supòsit que de la finca aportada en resultin diverses resultants, les càrregues es traslladaran a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquesta circumstància, de donar-se es comunicarà a les persones interessades en el moment de l'aprovació inicial del projecte de

reparcel·lació i per part de l'Administració actuant, conforme el que determina l'article 148 c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'enderroc de les construccions per incompatibilitat amb l'ordenació i per a l'execució de les obres d'urbanització impliquen, a banda de la seva indemnització, l'extinció dels arrendaments rústecs i urbans, sens perjudici del possible dret de reallotjament regulat a l'article 120.2 del TRLU.

En qualsevol cas, són a càrrec exclusiu dels respectius propietaris com a càrrega individualitzada, les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments o altres drets personals constituïts en posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació i demès despeses derivades d'actuacions desproporcionades i en els supòsits contemplats a l'article 127 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

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

El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'han d'enderrocar, sempre que no formin part dels drets dels propietaris incorporats i relacionats amb els terrenys, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació forçosa i de la legislació estatal del sòl.

També seran valorades en els mateixos criteris les obres, infraestructures, instal·lacions o construccions que siguin compatibles amb la urbanització i útils amb aquesta finalitat i el seu valor es farà efectiu en favor del respectiu titular en el Projecte de Reparcel·lació.

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

Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de les plantacions, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, aniran a càrrec de la comunitat reparcel·latòria.

Així mateix, aniran a càrrec de la comunitat de reparcel·lació les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, plans parcials i plans de millora urbana, projecte d'urbanització complementaris i instruments de gestió urbanística.

També en el mateix sentit les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament,



d'acord amb el que disposa l'article 120.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Les despeses del trasllat dels ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i no resultin adjudicatariis d'aprofitament urbanístic d'ús residencial superior a les superfícies màximes establertes per dita legislació i dels elements accessoris que els afectin, es computen com a despeses d'urbanització i són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

NOVENA: CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESES URBANITZADORES

En el supòsit que s'incorporin a la Junta empreses urbanitzadores, la seva aportació pot consistir en la elaboració de projectes, l'execució total o parcial de les obres d'urbanització o de la seva direcció tècnica.

Conforme el que disposa l'article 13 dels Estatuts, la incorporació de les empreses urbanitzadores es practicarà amb les condicions i requisits que estableixi l'Assemblea General, la qual determinarà el coeficient percentual de participació en funció del valor dels terrenys i de la previsió de costos de la urbanització, conforme el Projecte d'urbanització i a les partides que l'integren i amb la possible aplicació de les clàusules de revisió de preus que procedeixin.

La incorporació de les empreses urbanitzadores es produirà sempre que es garanteixi que l'execució de les obres d'urbanització o de qualsevol altre aspecte tècnic que constitueixi el seu objecte, s'executarà amb les millors condicions per a la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic, d'acord amb els criteris de selecció establerts a la base desena.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es valoraran les aportacions en metàl·lic per import del valor de l'adjudicació de l'obra urbanitzadora, atenent els seus costos reals, adjudicant-se, en contraprestació, els terrenys que procedeixin d'acord amb la valoració de les finques aprovada per la Junta de Compensació. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora no resultaran afectats per l'adjudicació de finques que constitueixin la seva contraprestació.

Els drets polítics inherents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores, s'efectuarà en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades, a excepció que s'hagi constituït aval bancari que cobreixi la totalitat dels costos o amb altra garantia admesa en dret i acceptada per la pròpia assemblea general.



III EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ. DESPESES URBANITZACIÓ.

DESENA: CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

L'execució de les obres d'urbanització es farà per l'empresa urbanitzadora o contractista idoni que designi l'Assemblea General, procedint-se a la seva adjudicació d'acord amb els procediments establerts a l'article 172 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La selecció de l'empresa contractista es practicarà a través del procediment que garanteixi l'adjudicació de les obres en les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic. En aquest sentit s'utilitzaran els criteris de classificació establerts, amb caràcter general, per la contractació administrativa, als efectes de determinar l'empresa idònia en relació a l'entitat de l'obra urbanitzadora a executar i es garantirà la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres, si això fos possible, en els termes previstos a l'article 172.1 del Decret 305/2006 de 18 de juliol.

En el contracte d'execució de les obres, a més de les clàusules generals, es farà constar el compromís de l'empresa urbanitzadora d'ajustar-se al termini establert i a facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta de Compensació; els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució contractual; les indemnitzacions a satisfer en el seu cas per incompliment del termes del contracte, així com la forma, sistema i termini de pagament de les certificacions d'obra emeses.

En qualsevol cas, el contracte d'execució de l'obra establirà un termini de garantia mínim d'un any, durant el qual la Junta de Compensació haurà de disposar d'una cobertura mínima equivalent al 4% del valor de l'obra objecte de contractació.

L'empresa adjudicatària de la urbanització haurà de constituir aquesta garantia equivalent al 4%, com a mínim, prèviament a la formalització del contracte. L'expressada garantia també es podrà constituir per retenció de forma successiva de l'indicat percentatge aplicat sobre l'import de les certificacions d'obra que s'expedeixin.

ONZENA: DESPESES D'URBANITZACIÓ

Les despeses d'urbanització es reparteixen entre els adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció del valor d'aquestes.

L'Administració actuant queda exonerada de satisfer els costos d'urbanització i altres despeses que corresponguin per l'aprofitament objecte de cessió obligatòria. Les finques objecte de cessió en favor de l'Ajuntament, siguin de domini públic o



privatives d'aprofitament, s'adjudiquen en concepte d'adquisició originària i lliures de càrregues, gravàmens i ocupants.

S'estimaran com a despeses d'urbanització els conceptes definits a l'article 120.1 del TRLU següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles determinades o que es determinin en el planejament urbanístic i en el projecte d'urbanització, en els termes que es contenen a l'article 113 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles.
- b) Les indemnitzacions procedents per enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i de les instal·lacions que procedeixin.
- c) les indemnitzacions per trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avant projectes, pla parcial, projecte d'urbanització i complementaris i dels instruments de gestió urbanística.
- e) La totalitat de les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords, projectes i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com el conjunt d'honoraris tècnics i jurídics corresponents.
- f) Les despeses de gestió degudament justificades.
- g) Les indemnitzacions corresponents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació de valoracions de la legislació sobre el sòl i les indemnitzacions derivades del trasllat forçós d'activitats.
- h) les derivades del dret de reallotjament.
- i) En definitiva, les despeses de tota classe que originin la correcta execució de la urbanització conforme el projecte o projectes aprovats i les derivades de l'amortització dels crèdits que es concertin per a l'execució de les obres.

La distribució de les despeses d'urbanització es fixaran en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els principis i remissions establerts a les presents bases.

S'exclouen, en qualsevol cas, de la comunitat reparcel·latòria les despeses d'urbanització que conforme el que disposa l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, corresponen de forma individualitzada als respectius propietaris al derivar d'actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions u omissions dels propietaris en relació a les despeses per preparar els terrenys per a l'execució de les obres d'urbanització; o les indemnitzacions que corresponguin per extinció d'arrendaments i d'altres



drets personals constituïts sobre les finques en posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

IV RÈGIM ECONÒMIC.

DOTZENA: RÈGIM ECONÒMIC

1. Per poder atendre el pagament de les indemnitzacions, despeses d'urbanització, de conservació i complementàries, els associats hauran d'ingressar a l'entitat l'import que els correspongui satisfer dins del termini d'un mes a comptar de la notificació del requeriment efectuat en aquest sentit.

En el supòsit de transcórrer el termini indicat sense haver-se efectuat el pagament, la Junta advertirà als propietaris morosos de la utilització de la via de constrenyiment i, en el seu defecte, a l'expropiació de les finques i aplicarà un recàrrec equivalent a d'interès legal del diner establert per les corresponents lleis de pressupostos de l'Estat.

2. L'entitat podrà, per acord de la Junta, exigir en relació a les quotes d'urbanització, el pagament de bestretes, tant amb càrrec als membres de la Junta com amb càrrec als membres que no s'hi hagin adherit, per tal de satisfer les despeses previsibles a executar dins del semestre següent.
3. L'obligació d'abonament de les aportacions podrà substituir-se per la cessió de terrenys equivalents edificables en la proporció suficient per a compensarlos, en els termes establerts a l'article 122.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. L'entitat instarà a l'Ajuntament la via de constrenyiment per a exigir als seus associats el pagament de les quantitats no satisfetes en el termini atorgat, tot sens perjudici de la possibilitat d'interessar, en el seu defecte, l'expropiació en els termes que es contenen a la base cinquena.

En el supòsit que la Junta, alternativament a l'expropiació, acudís a la modalitat contemplada a l'article 136.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, relativa a la cessió o adjudicació de parcel·les de resultat suficients en pagament de les quotes d'urbanització pendents, caldrà formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària amb intervenció i aprovació de l'Ajuntament de Banyoles.

Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedixin seran satisfetes en el termini màxim d'un mes a comptar des del requeriment practicat.



5. La falta de pagament de les quotes vençudes a la Junta de compensació comportarà la pèrdua del dret a vot del propietari en els termes i condicions previstes a l'article 193.7 del reglament de la Llei d'urbanisme.

V. CESSIÓ I CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

TRETZENA: CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS A LA SEVA ENTREGA A L'AJUNTAMENT

Fins el moment que la Junta de Compensació subscrigui amb l'Ajuntament de Banyoles les corresponents actes de cessió de les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, la conservació de la urbanització serà amb càrrec de la mateixa Junta en base al criteri de proporcionalitat entre els seus membres conforme la corresponent alíquota atribuïda segons el Projecte de reparcel·lació. La seva ulterior conservació es portarà a terme a través de la corresponent junta de conservació, conforme el que disposa l'article 204.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

A partir del moment que la Junta de Compensació hagi subscrit amb l'Ajuntament de Banyoles les corresponents actes de cessió de les obres, instal·lacions i dotacions, es promourà la seva dissolució i liquidació d'acord amb el que es disposa en els articles 33 i 35 dels Estatuts.