

Núm. 10211

AJUNTAMENT DE LA BISBAL D'EMPORDÀ*Edicte d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació i constitució de la Junta de Compensació de l'àmbit SUD-02 Josep Irla*

(expedient H115.1-1/2017– Urbanisme)

La Junta de Govern Local, en data 5 d'octubre de 2017 segons consta en l'esborrany de l'acta, ha pres el següent acord:

Primer. Desestimar les alegacions presentades per:

- El senyor Lluís Ribas Ribot en nom i representació de la societat ESTACIÓ SERVEI CORÇÀ, SA (en data 26.07.2017 amb NRE 008403 i en data 06.09.2017 amb NRE 009559)
 - El senyor Ramon Romaguera Amat, en nom i representació pròpia (en data 17.08.2017 amb NRE 009090)
- pels motius que consten en l'informe jurídic únic núm. 2017.66 incorporats íntegrament al text d'aquesta resolució de conformitat amb allò que disposa l'art. 88.6 LPAC

Segon. Aprovar definitivament Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del polígon SUD-02 Josep Irla de la Bisbal d'Empordà, presentats per propietaris/ propietàries que representen més del 50 % de la superfície del polígon.

Tercer. Aprovar la constitució de la Junta de Compensació SUD-02 Josep Irla de la Bisbal d'Empordà, formalitzada en Escriptura pública de data 11 de maig de 2017 davant la notària de la Bisbal d'Empordà Sra. Marta Bernabeu Farrús amb el número 656 del seu protocol per part dels propietaris que representen més del 50 % dels terrenys del polígon.

Quart. Publicar aquesta resolució, amb el text íntegre dels Estatuts i Bases d'actuació, al Butlletí Oficial de la Província de Girona, a la seu electrònica del web municipal i notificar-ho individualment a les persones propietàries del polígon, així com als interessats que hagin comparegut a l'expedient.

Cinquè. Requerir les persones propietàries del polígon perquè en el termini de quinze dies puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la Junta de Compensació SUD-02 Josep Irla de la Bisbal d'Empordà amb l'advertiment formal que, si no ho fan així, es derivaran les conseqüències que disposa l'article 136.4 RLU.

Sisè. Designar, com a representant municipal de la Junta de Compensació i els seus òrgans de govern al Sr. Lluís Sais i Puigdemont, alcalde de la Bisbal d'Empordà, sense perjudici que pugui delegar la seva assistència

Setè. Donar compte de la constitució en escriptura pública de la junta a la resta de persones propietàries afectades per a què puguin adherir-se mitjançant escrit adreçat al notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura.

Vuitè. Sol·licitar al Registre de la Propietat de la Bisbal d'Empordà que practiqui nota marginal d'afecció a les finques de la unitat d'execució.

Novè. Comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores l'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació SUD-02 Josep Irla de la Bisbal d'Empordà adjuntant la documentació de l'article 192.1 RLU.

La qual cosa es fa pública en compliment de l'art. 119.2.c) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR URBANÍSTIC SUD-02 JOSEP IRLA DE LA BISBAL D'EMPORDÀ.**Capítol I.
Disposicions generals**

Article 1. Denominació i àmbit.

1.1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de " JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR

URBANÍSTIC SUD-02 JOSEP IRLA DE LA BISBAL D'EMPORDÀ”.

- 1.2. L'àmbit territorial de la Junta de Compensació és el del Sector Urbanístic SUD-02 Josep Irla de La Bisbal d'Empordà que es correspon amb l'àmbit d'actuació establert en el Pla Parcial de l'esmentat sector, delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Bisbal d'Empordà aprovat definitivament per acord de la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona, el 12 de març de 2015, amb una superfície de 12.901,70m².

Article 2. Domicili.

S'estableix el domicili de la Junta a Vic (08500), Carrer Ramon Soler, 4, entresòl.

Article 3. Naturalesa i capacitat

- 3.1. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, d'acord amb el que preveu l'article 188 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; això no obstant, des del moment en què quedi constituïda la Junta mitjançant escriptura pública i fins a la seva inscripció a l'esmentat Registre, la Junta podrà actuar mitjançant els seus propis òrgans amb les mateixes facultats que tindrà posteriorment, dins dels límits establerts per l'ordenament jurídic.
- 3.2. La Junta de Compensació es regira per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya, especialment pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 2 de febrer, així com pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Amb caràcter supletori, serà d'aplicació la legislació reguladora de les societats anònimes.
- 3.3. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de bens i drets, segregar i agregar terrenys, celebrar contractes, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions, interposar recursos i exercitar les accions legalment previstes. A més, actuarà com a fiduciària de la comunitat de Reparcel·lació, amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que en siguin membres, únicament amb les limitacions establertes en els presents estatuts i en la legislació urbanística.

Article 4. Objecte i finalitats.

- 4.1. La Junta tindrà per objecte l'actuació urbanística, a través del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, en el seu àmbit territorial, i amb aquesta finalitat durà a terme totes les operacions necessàries per a la equitativa distribució entre els propietaris de l'esmentat àmbit, dels beneficis i les càrregues establerts pel planejament, així com per a configurar les noves parcel·les, adjudicar-les i urbanitzar el sector, conforme a les determinacions establertes al planejament que executa.
- 4.2. Per a la consecució de l'objectiu proposat, les principals finalitats de la Junta són les següents:
- Inscriure la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
 - Actuar, a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora.
 - Redactar, formular i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació com a instrument per a l'equitativa distribució dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, així com configurar i adjudicar les noves finques i situar-ne l'aprofitament en les zones aptes per a l'edificació conforme al planejament.
 - Redactar, impulsar i formular el Projecte d'Urbanització.
 - Contractar i executar les obres d'urbanització, prèvia redacció i aprovació del projecte d'urbanització
 - Cedir a l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà, en tant que Administració Actuant, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, ja urbanitzats, lliures de càrregues i gravàmens, en execució del projecte de reparcel·lació.
 - Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en el termini de temps atorgat a l'efecte, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, d'acord amb allò previst en les bases d'actuació i en la legislació urbanística vigent.
 - Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constreyniment pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
 - Incorporar els terrenys de l'àmbit a la Junta, sense que això pressuposi la transmissió de la propietat, sinó la facultat de disposició per part de la mateixa, amb caràcter fiduciari i quedant afectats els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

- j) Gestionar i defensar els interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant d'Administracions Públiques, com davant dels Jutges i Tribunals, així com davant dels particulars i davant de les empreses que prestin els seus serveis a l'Entitat.
- k) Sol·licitar i gestionar, en el seu cas, els beneficis fiscals que atorguen les lleis tributàries.
- l) Adjudicar les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació entre els membres de la Junta.
- m) Exercir tots els drets i les actuacions que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.
- n) Complir en la seva totalitat les obligacions imposades tant pel planejament urbanístic com per la normativa que li és d'aplicació.

Article 5. Projecte de Reparcel·lació

- 5.1. Desenvolupant els criteris establerts en les bases d'actuació, de conformitat amb la legislació urbanística vigent i d'aplicació, i d'acord amb el Pla Parcial del Sector Urbanístic SUD-02 Josep Irla de La Bisbal d'Empordà, es redactarà el corresponent projecte de reparcel·lació, en el qual quedaran reflectides les finques aportades i les resultants, amb els corresponents adjudicataris, els terrenys de cessió a l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà, i cas que fos procedent, l'import de les compensacions en metàl·lic.
- 5.2. Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació per part de la Junta i, un cop aprovat definitivament per l'Administració Actuant, aquest servirà de títol per a l'adjudicació de les finques resultants.

Article 6. Administració actuant

- 6.1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà.
- 6.2. En exercici d'aquesta funció de tutela i de fiscalització, correspon a l'administració actuant:
 - a) Donar audiència dels estatuts i de les bases d'actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la seva incorporació a la Junta, i donar audiència de les al·legacions d'aquests a la Junta per a la seva contestació.
 - b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que acordi la Junta.
 - c) Designar un representant en la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre, per conducte de l'Ajuntament, la documentació necessària per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
 - e) Exercir l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a la mateixa, o que incompleixin les seves obligacions d'acord amb allò previst en aquests Estatuts o en les Bases d'Actuació i, de conformitat amb la legislació vigent.
 - f) Utilitzar la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la junta.
 - g) Resoldre els recursos contra els acords de la Junta.
 - h) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i de règim local, vigents i d'aplicació.

Article 7. Durada

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al compliment total del seu objecte i finalitats, d'acord amb l'article 195 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, llevat que es produeixi la dissolució en els termes regulats en aquests Estatuts.

Capítol II Constitució de la Junta, composició, drets i obligacions.

Article 8. Constitució de la Junta de Compensació.

- 8.1. La constitució de la Junta de Compensació es farà mitjançant document públic, en la qual haurà de constar:
 - a) La relació de les persones propietàries i, si s'escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada. En aquestes relacions s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.
 - b) Acord de constitució.

- c) Persones que es designen per a ocupar la presidència i secretaria de la Junta.
- 8.2. Els propietaris o interessats que no atorguin document públic d'adhesió, dins del termini que a l'efecte se senyali, que no serà inferior a quinze dies, i si no s'hi afegeixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.
- 8.3. Una còpia autoritzada del document públic de constitució i de les adhesions es traslladarà a l'administració actuant, la qual adoptarà, si es procedent, l'acord aprovatori en el termini d'un mes, i el remetrà, amb còpia autoritzada de l'escriptura, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme per a la seva corresponent inscripció.

Article 9. Composició de la Junta.

- 9.1. La Junta es 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.
- 9.2. Els propietaris no promotors de la Junta s'hi podran incorporar d'acord amb les regles i els 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.
- 9.3. En qualsevol cas, 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.
- 9.4. 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 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 9.5. 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.
- 9.6. 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.
- 9.7. Formarà part de la Junta un representant de l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà, que serà designat en l'acord d'aprovació definitiva dels presents Estatuts i de les Bases de la Junta, així com de la seva constitució.

Article 10. Participació.

- 10.1. La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i les obligacions comuns vindrà definida pel coeficient que a cadascú li correspongui.
- 10.2. La fixació dels coeficients de participació definitius s'efectuarà en el moment d'aprovar-se definitivament el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el que disposi la legislació aplicable.
- 10.3. Fins aquell moment, per al còmput de les quotes dels membres als efectes de la constitució i votacions, s'estarà al que resulti de calcular el percentatge que representa la superfície de les seves respectives finques en relació a la superfície total computable que participi en el repartiment de beneficis i càrregues, d'acord amb els criteris per a determinar els drets dels propietaris que es regulen en el Projecte de Reparcel·lació i en la legislació urbanística vigent.
- 10.4. La titularitat dominical s'acreditarà mitjançant certificació registral o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició, sense perjudici de qualsevol altre mitja admès en dret.
- 10.5. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta en els drets i obligacions establerts en els presents Estatuts.

Article 11. Titularitats especials

- 11.1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representant legals, i la disposició de les finques no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil. Si s'adjudiquen quantitats a menors o incapacitats se'ls donarà la destinació que marca la legislació civil, i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars de les finques aportades.
- 11.2. Les persones cotitulars d'una finca o dret, d'acord amb l'article 197.d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, han de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la junta, responent solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició.
- 11.3. En cas d'usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.

Article 12. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

- 12.1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons o mitjans necessaris per a la urbanització.

D'acord amb l'establert en els articles 171.4 i 172.1 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, 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. 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.

- 12.2. La incorporació es podrà instrumentar en qualsevol moment, essent necessària la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció per l'empresa dels compromisos al respecte, i l'adopció de l'acord de la majoria dels membres que representin a més dels dos terços de les quotes de la Junta. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada per una sola persona.
- 12.3. Perquè sigui vàlida la incorporació d'empreses urbanitzadores serà necessari, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació. Resten sempre salvaguardats els compromisos que s'hagin adoptat singularment i amb anterioritat a la constitució de la Junta amb propietaris del sector.
- 12.4 La participació de l'empresa en la Junta disminuirà la dels altres membres en la mesura que resulti de la quota de participació assignada a l'empresa urbanitzadora. En tot cas, els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no seran afectats per dita incorporació, als efectes de les adjudicacions als anomenats propietaris i a l'empresa urbanitzadora.
- 12.5 L'assemblea general de la Junta de Compensació, en el propi acord d'incorporació i a través del Projecte de Reparcel·lació, podrà adjudicar en pagament a favor de l'empresa urbanitzadora incorporada, les corresponents parcel·les edificables resultants.
- 12.6 Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores serà necessari, a mes a mes, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.
- 12.7 L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització, assumirà tal execució a risc i ventura.
- 12.8. Per a la valoració de les aportacions de l'empresa i de les adjudicacions en favor seu, s'estarà al que preveuen les Bases d'Actuació.

Article 13. Drets.

Els membres de la Junta tindran els següents drets:

- a) Assistir personalment o a través de representant, a les sessions de l'Assemblea General, emetent el vot en proporció a la quota de participació que tingui, i presentar proposicions i suggeriments.
- b) Escollir als membres dels òrgans de govern i poder ésser elegit per a l'exercici dels càrrecs socials.

- c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, d'acord amb l'establert en els presents Estatuts.
- d) Rebre els terrenys i les diferències d'adjudicació en metàl·lic que en el seu cas resultin, i a participar en els beneficis de la gestió urbanística i en els principis de solidaritat de beneficis i carregues.
- e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans, i en especial, conèixer l'estat de comptes i sol·licitar l'exhibició de factures, rebuts i justificants, de la manera que s'estableixi per l'assemblea general.
- f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- g) Tots els altres que els corresponguin de conformitat amb els estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 14. Obligacions.

Els membres de la Junta tenen 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 o personals, amb l'expressió de la naturalesa i quantitat de les carregues i gravàmens, dels titulars dels arrendaments i de l'existència d'ocupants sense títol.
- b) Assenyalar un domicili i notificar els canvis a efectes de notificacions, per a que en quedi constància en la secretaria de la Junta.
- c) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre despeses ordinàries de la gestió de la Junta, pagar les quantitats que corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació i en els termes establerts en l'article 122 del Decret Legislatiu 1/2010 i en l'article 127 del Decret 305/2006.
- d) Notificar a la Junta la transmissió de terrenys inclosos en el seu àmbit o la seva participació en la Junta.
- e) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament, així com regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.
- f) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- g) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos pertinents.
- h) Si s'escau, exercir el càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- i) Les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions legals i del planejament urbanístic, així com els acords adoptats pels òrgans de govern d'administració de la Junta.

Article 15. Transmissió de bens i drets

- 15.1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple dret dispositiu pel compliment de les seves finalitats.
- 15.2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació dels bens dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com també en els casos d'incompliment de les obligacions concretes, d'acord amb el que es preveu en les bases d'actuació.
- 15.3. Els membres de la Junta de Compensació, d'acord amb l'article 194 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, podran alienar terrenys o la seva participació en la mateixa, amb les següents condicions i efectes:
 - a) El transmissor haurà de notificar fefaentment a la Junta les dades de l'adquirent i les condicions de la transmissió, per a tenir constància.
 - b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en el drets i en totes les obligacions pendents per raó de la cosa alienada, fent-se constar aquestes circumstàncies en el títol de transmissió.

Capítol III Dels òrgans de govern i administració

Article 16. Òrgans

- 16.1. Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació són:

- a) L'Assemblea General.
- b) El Consell Rector.
- c) El president.
- d) El secretari.

16.2. Cas que ho consideri convenient, el Consell Rector podrà proposar a l'Assemblea General el nomenament d'un Gerent, amb les facultats que es determinin expressament, i d'un Tresorer, càrrec que serà exercit per un membre del Consell Rector.

Article 17. L'Assemblea General

L'Assemblea General que es l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberant de la Junta de Compensació, estarà constituïda per tots els membres de la Junta i un representant de l'Ajuntament, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

Article 18. Convocatòries de l'Assemblea General

18.1. L'Assemblea General es reunirà, com a mínim, un cop l'any, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent.

18.2. L'Assemblea General es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin membres de la Junta que representin, almenys, el 20% de les participacions. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar l'Assemblea dins el mes següent a la sol·licitud, i s'hauran de tractar els assumptes relacionats en l'ordre del dia que els sol·licitants obligatòriament hauran d'acompanyar amb la seva sol·licitud.

18.3. Les sessions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada remesa als membres de la Junta amb set dies naturals d'antelació, com a mínim, a la data en que s'hagi de celebrar.

18.4. La convocatòria fixarà el lloc, dia i hora de reunió, així com els assumptes que s'hagin de sotmetre a coneixement i resolució de l'assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats a la convocatòria, excepte quan es declari la urgència, per majoria de les quotes d'assistència.

18.5. Si estiguessin reunits o representats tots els membres de la Junta podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda, per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 19. Atribucions de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea General les atribucions següents:

- a) La Modificació d'aquests estatuts i de les bases d'actuació.
- b) El nomenament i cessament dels càrrecs de la Junta, excepte els designats per l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà.
- c) La formulació dels Projectes d'Urbanització i Reparcel·lació i la seva presentació davant l'òrgan administratiu competent, per a la seva aprovació.
- d) L'examen de la gestió comuna i l'aprovació, en el seu cas, de la memòria i els comptes de l'exercici anterior.
- e) L'establiment de les aportacions econòmiques, d'acord amb les quotes respectives, i la fixació dels mitjans econòmics pel programa i pressupost anual.
- f) L'aprovació d'ingressos extraordinaris per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- g) L'autorització de la formalització d'actes dispositius sobre bens i drets de la Junta, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats per a la realització de les obres d'urbanització.
- h) L'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions contretes per la Junta.
- i) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaries d'aquesta.
- j) La proposta de dissolució de la Junta.
- k) En general, totes les facultats que siguin precises pel normal desenvolupament de la Junta.

Article 20. El Consell Rector

20.1. El Consell Rector és l'òrgan directiu i executiu superior de la Junta i estarà constituït pel President, el Secretari i per un màxim de tres vocals, els quals seran designats per l'Assemblea d'entre els seus membres.

20.2. Els nomenaments dels membres designats per la Junta tindran tres anys de durada, si bé són possibles una o varies reeleccions. En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el Consell designarà un substitut provisional fins la propera reunió de l'Assemblea General.

20.3. Són funcions del Consell Rector:

1. L'execució dels acords de l'Assemblea General.
 2. L'administració de la Junta d'acord amb la legislació urbanística aplicable i els presents Estatuts.
 3. Formulació i trasllat a l'Assemblea General del projecte de reparcel·lació.
 4. L'encàrrec del projecte d'urbanització i les figures de desenvolupament, adaptació i execució de les determinacions del planejament urbanístic que es considerin necessaris i previs al projecte d'urbanització.
 5. La contractació de l'execució de les obres un cop l'acord hagi estat adoptat per l'Assemblea.
 6. Proposar a l'Assemblea General, per a la seva aprovació, la fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis per fer-les efectives.
 7. La venda dels terrenys que es reservi la Junta en el projecte de reparcel·lació, per fer front a les despeses d'urbanització un cop l'acord hagi estat adoptat per l'Assemblea.
 8. Concertar crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys compresos dins el sector un cop l'acord hagi estat adoptat per l'Assemblea.
 9. Exercir totes les facultats de govern i administració de la Junta de Compensació no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li encarregui.
- 20.4. El Consell Rector es reunirà almenys dos cops a l'any, per preparar les propostes d'acords a adoptar per l'Assemblea i, en el seu cas, executar-los. També es reunirà sempre que sigui necessari per adoptar acords que requereixin la seva intervenció, i quan ho consideri convenient el President o l'Assemblea, o ho demani el Secretari o dos Vocals. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar el Consell en els quinze dies següents a la data en la que es rebí la petició.

Article 21. El president

- 21.1. El President serà nomenat per l'Assemblea General entre els propietaris de terrenys per un període de tres anys, podent ésser reelegit per períodes iguals i mitjançant acord exprés.
- 21.2. El President perdrà la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, malgrat que no hagi transcorregut el termini pel qual fou nomenat.
- 21.3. En cas d'absència o malaltia del President, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 22. Funcions del President

Al President i li correspondran les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'assemblea general, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b) Dirimir els empats amb el vot de qualitat.
- c) Representar la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones en l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.
- d) Autoritzar les actes de l'assemblea general juntament amb el secretari, i donar el vist-i-plau a les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- e) Executar els acords de l'assemblea general, que no corresponguin al consell rector.
- f) Exercir de la manera que el Consell Rector determini qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta
- g) Exercir qualsevol activitat bancària necessària per al funcionament de l'entitat, mancomunadament amb un altre membre del Consell Rector designat per aquest mateix òrgan a aquests efectes.
- h) Dirigir, inspeccionar i impulsar els serveis i les obres de la Junta.
- i) Disposar que les incidències que es produeixin en la Junta de Compensació siguin notificades a l'administració actuant, i si es el cas al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- j) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec, o que li siguin encomanades per l'assemblea general o pel Consell Rector.

Article 23. El Secretari

- 23.1. Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, sense que sigui necessari que es tracti d'un membre de la Junta, i en aquest cas assistirà amb veu però sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats.
- 23.2. En cas d'absència o malaltia del Secretari, l'assemblea general designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 24. Funcions del Secretari

Li corresponen les següents atribucions:

- a) Assistir a les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector. Portarà el control de les participacions i donarà constància d'això als efectes de quòrums d'assistència i adopció d'acords.
- b) Redactar l'acta de les sessions dels òrgans de govern, autoritzar-les amb el president, i expedir certificacions, amb el vist-i-plau del president
- c) Advertir de tota manifesta il·legalitat dels acords que es prenguin.
- d) Portar un llibre registre en el que es relacionaran els membres integrats de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i numero de vots, i quantes dades complementaries s'estimin procedents.
- e) Notificar als membres de la Junta de Compensació, quan procedeixi, els acords de l'assemblea general i, en el seu cas, als òrgans urbanístics corresponents.
- f) Certificar, amb el vist-i-plau del president, els deutes per quotes i exaccions, als efectes de constrenyiment per l'administració actuant, en la forma prevista en aquests estatuts.
- h) Les funcions administratives generals.

Capítol IV
Funcionament

Article 25. Convocatòria

- 25.1. Les reunions dels òrgans col·legiats seran convocades pel Secretari per ordre del President i conforme a allò previst a l'article 18 d'aquests estatuts. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que s'han de sotmetre a coneixement i resolució, sense que puguin ser objecte d'examen altres qüestions no recollides en la convocatòria, excepte quan es declari la urgència, per majoria de les quotes d'assistència.
- 25.2. Les convocatòries es realitzaran per qualsevol mitjà que permeti deixar constància en els domicilis dels interessats, i almenys amb set dies naturals d'antelació a la data de la reunió.

Article 26. Quòrum de constitució

- 26.1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin, presents o expressament representats per escrit, membres de la Junta que representin com a mínim el 50% de la superfície del sector. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi, tant en primera com en segona convocatòria.
- 26.2. El Consell Rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin en primera convocatòria més de la meitat dels components i en segona convocatòria, mitja hora més tard, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi, tant en primera com en segona convocatòria.
- 26.3. No obstant l'expressat en els paràgrafs anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per tractar sobre qualsevol assumpte de la seva competència sempre que estiguin presents o degudament representats tots els seus membres i aquests ho acordin per unanimitat.

Article 27. Adopció d'acords



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

27.2. Quòrum especial:

Els acords de l'Assemblea relatius a la modificació dels Estatuts i les Bases d'Actuació, de dissolució de la Junta i a la fixació d'aportacions extraordinàries, així com l'acord de l'Assemblea relatiu a l'aprovació del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització, o la seva modificació i la licitació i contractació de l'execució de les obres d'urbanització, requeriran el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat que representin el 60% de les quotes de participació.

27.3. El còmput dels vots es farà per les quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada membre, d'acord amb el què s'estableix en les Bases d'Actuació. Als efectes de quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a satisfer els costos de l'expropiació.

Article 28. Personal especialitzat

Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les seves reunions o a les de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per informar sobre els diversos assumptes.

Article 29. Actes

29.1. Dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector s'aixecarà acta, que un cop aprovada es transcriurà al llibre d'actes, el qual haurà d'estar degudament foliat, enquadernat i legalitzat, i figurar al servei i disposició de cadascun dels membres de la mateixa. Aquest dret s'exercitarà sense restringir l'exercici del mateix entre els diferents membres de la Junta, podent ésser consultat en el domicili de la mateixa i podent obtenir-ne reproducció del seu contingut en les condicions que s'acordin a la Junta.

29.2. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vist-i-plau del President, emetrà certificacions del contingut del llibre d'actes.

Capítol V Del règim econòmic.

Article 30. Mitjans econòmics i aportacions.

30.1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels membres de la Junta i pels crèdits que es concretin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector, així com per les participacions i ingressos que procedeixen de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques, i aquells previstos en aquest article.

30.2. Les aportacions dels membres de la Junta seran de dos tipus:

a) Ordinàries, destinades a satisfer les despeses generals de la Junta, d'acord amb les previsions indicades a l'efecte pel Consell Rector i aprovades per l'Assemblea General dins dels pressupostos per a cada exercici, incloses les corresponents al pagament del cost de la gestió i execució de la urbanització segons l'establert en les Bases d'Actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions, i conforme al Projecte d'Urbanització i el contracte d'execució de les obres que hagi aprovat la Junta de Compensació, d'acord amb allò establert a l'article 27 d'aquests Estatuts.

b) Extraordinàries, destinades a pagaments altres dels previstos a l'apartat a) d'aquest article, i aquelles que s'aprovin amb aquest caràcter per l'Assemblea.

30.3. Així mateix seran mitjans econòmics de la Junta:

a) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en el cas que es produeixi la seva incorporació a la Junta

b) Per les subvencions, donatius, crèdits, etc. que s'obtinguin.

c) El producte de l'alienació dels bens de la Junta de Compensació.

d) Les rendes i productes del seu patrimoni.

Article 31. Quotes.

31.1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstes en el pressupost anual.

31.2. Son quotes extraordinàries, totes aquelles altres que es determinin amb aquesta naturalesa per acord de l'assemblea general.

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

Article 32. Pagaments i terminis.

32.1. El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un mes des de que es practiqui el requeriment individualitzat per la Junta de Compensació.

32.2. Un cop transcorregut l'esmentat termini, el membre de la Junta que incompleixi la seva obligació incorrerà en un recàrrec de la quantitat o de la part no abonada, equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, mes tres punts, aquest interès s'aplicarà des del dia en que s'exhaureixi el termini de pagament, i fins al dia d'ingrés de l'import a la Junta.

32.3. Les disposicions del paràgraf anterior seran compatibles amb la possibilitat de procedir judicialment contra el membre de la Junta morós, així com de sotmetre a la consideració de l'Assemblea General el pagament de les despeses mitjançant solars, o la utilització de la via de constrenyiment o de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, sent beneficiària la Junta.

32.4. A fi de sol·licitar la intervenció de la Administració actuant, s'expedirà pel Secretari la corresponent certificació amb el vist-i-plau del President, que tindrà eficàcia executiva.

32.5 En tot cas, des de la finalització del període voluntari de pagament fins que faci efectiva la liquidació corresponent, el membre de la Junta morós quedarà suspès del seus dret de vot, llevat que hagi impugnat les quotes vençudes i n'hagi garantit el pagament o l'hagi consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir els propietaris privats del dret de vot i les seves quotes no seran computades als efectes d'assolir les majories que calgui.

Capítol VI Del règim jurídic

Article 33. Executivitat.

Els acords de l'òrgan de govern, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests estatuts, són obligatoris i immediatament executius, i no se suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan.

Article 34. Recursos.

34.1. Els acords que l'Assemblea General dicti en exercici de les facultats administratives descentralitzades podran ser impugnats mitjançant recurs d'alçada davant l'administració actuant en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació per silenci.

34.2. En tot cas, el règim de recursos contra els acords dels òrgans de la Junta serà el previst a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

34.3. No estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en favor seu, personalment o mitjançant representant.

Capítol VII Dissolució i liquidació

Article 33. Dissolució

33.1. La dissolució de la Junta de Compensació es produirà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o per prescripció legal.
- b) Pel compliment dels fins pels quals fou creada, i requerirà preceptivament l'acord de l'administració actuant, essent requisit indispensable el compliment de les obligacions pendents.
- c) De forma voluntària, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum del 80% de les quotes, sens perjudici del compliment per subrogació de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries que es poguessin donar. La dissolució voluntària comportarà l'extinció de la personalitat jurídica i, si convé, a la transformació de la Junta en societat civil o mercantil.
- d) L'aprovació de la liquidació definitiva i el cobrament de les quotes definitives.

33.2. En els supòsits previstos en els apartats b), c) i d) de l'apartat anterior, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i comunicada al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

33.3. No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament, i cas d'existir obligacions pendents.

33.4. La dissolució de la Junta de Compensació també pot donar lloc a la transformació de la mateixa en Entitat Urbanística de Conservació.

Article 34. Liquidació

Un cop acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si s'escau, d'acord amb el que preveuen els estatuts o les regles de funcionament, tal com determina l'article 195.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR URBANÍSTIC SUD-02 JOSEP IRLA DE LA BISBAL D'EMPORDÀ.

I.- DISPOSICIONS GENERALS

Primera.- Objecte i força d'obligar.

Les presents Bases d'actuació, juntament amb els Estatuts de la Junta, constitueixen les normes d'actuació urbanística dels propietaris que s'integrin en la Junta de Compensació del sector urbanístic SUD-02 Josep Irla de La Bisbal d'Empordà.

La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic per a l'execució de l'obra urbanitzadora, l'adjudicació de les parcel·les resultants, la indemnització dels béns i drets afectats per l'actuació urbanística, i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus integrants i sota la tutela de l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà, com a Administració actuant.

En desenvolupament d'aquestes Bases es redactarà un projecte de reparcel·lació que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues, així com de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

L'aprovació de les bases per l'Administració Actuant i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta acceptaran com a normes d'obligada observança 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 aquesta sigui votada en Assemblea General per

membres que representin més de dos terços de les quotes de participació en la Junta, modificació que haurà d'ésser tramitada de la mateixa forma que la de la seva aprovació, i aprovada així mateix per l'Administració Actuant.

En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions legals previstes en els preceptes del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, i demés disposicions legals d'aplicació.

Segona.- Actuacions que compren.

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

- a) Portar a terme aquelles actuacions que es requereixin en relació als propietaris no adherits a la Junta de Compensació, la qual podrà optar entre l'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació o bé, el que disposa l'article 130.4 del Decret Legislatiu 1/2010 o bé, la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització d'acord amb el que estableix l'article 198.1 apartat f) del Decret 305/2006.
- b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme al planejament vigent.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, fixades en el planejament, i en el projecte d'urbanització i en el Projecte de reparcel·lació.
- d) La justa distribució dels terrenys amb aprofitament privat conforme al planejament urbanístic que desenvolupa, i d'acord amb allò que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres afectats, si s'escau, en proporció a les respectives quotes de participació.

II. CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Tercera.- Criteris per a la valoració de les finques aportades

1. Atès que el sector s'executa en sòl urbanitzable delimitat, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses al sector i respecte de la superfície total del mateix. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi. Un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, els drets dels propietaris s'ajustarà a l'adjudicació resultant d'aquell.
2. A cadascuna de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per al reconeixement de drets i per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.
3. Les superfícies computables s'acreditaran mitjançant certificat del Registre de la propietat o, en el seu defecte, amb document notarial acreditatiu del títol d'adquisició, d'acord amb allò que estableix l'article 10.4 dels Estatuts de la Junta.
4. En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus límits, 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 cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Sector, llevat que així s'acordi judicialment.

Quarta.- Tractament i criteris de valoració dels drets reals.

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la reparcel·lació seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho foren anteriorment, pel principi de subrogació real, havent el Projecte de Reparcel·lació d'especificar la finca resultant a la qual es traslladen, en els termes previstos per la legislació urbanística i hipotecària. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular de la càrrega o dret real la quota atribuïda.

Per a la determinació de la compatibilitat o incompatibilitat amb el planejament urbanístic s'estarà a allò previst a la legislació urbanística i hipotecària.

Els drets reals que s'hagin d'extingir per incompatibilitat amb el planejament o per manca de relació intrínseca entre les finques aportades i les resultants, seran declarats com a incompatibles en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents, les quals seran valorades amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i subsidiàriament d'acord amb les normes de dret civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes per als impostos de successions, transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Si l'afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que se'n derivin seran pel propietari que hagi omès la declaració.

Cinquena.- Tractament i 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 que s'hagin d'enderrocar, sempre que no formin part de l'aportació dels drets dels propietaris incorporats relacionats amb els terrenys, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris legalment establert per la Llei del sòl i el Reglament que la desenvolupa i demés normativa aplicable, segons s'escaigui, i amb càrrec al 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 a 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.

Sisena.- Pagament de les indemnitzacions

Les indemnitzacions a què fan referència les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i aniran a càrrec del conjunt dels interessats d'acord amb les seves obligacions, i en proporció al seu coeficient de participació.

Setena.- Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

1. En el supòsit previst a l'article 12 dels Estatuts de la Junta de compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, havent d'adoptar l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, valorant els terrenys per remissió als valors establerts en el propi Projecte de Reparcel·lació, i d'acord amb allò que disposen els Estatuts de l'Entitat.

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

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Vuitena.- Forma de contractació

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o un contractista idoni, per adjudicació directa, en cas d'acord unànime o mitjançant concurs, amb un mínim de tres ofertes, segons decideixi la Junta de Compensació. En tot cas, i sens perjudici del què estableixin les bases del concurs, si fós el cas, els criteris de selecció es fonamentaran en la major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

2. El contracte d'execució de les obres haurà de contenir, entre d'altres, els pactes següents:

- Compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb el projecte d'urbanització, amb l'obligació de facilitar l'acció inspectora de l'Administració Actuant o del tècnic que es nomeni a l'efecte.
- Supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i indemnitzacions a satisfer en cas d'inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

- c) Forma i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
- d) Retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament, parcial o total, com a garantia de la correcta execució de les obres.

3. En el supòsit de què s'incorporés l'empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra i en el seu cas edificació, es podrà realitzar directament per l'esmentada empresa i, d'acord amb el que preveu l'article 171.4 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, 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. 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.

4. L'empresa urbanitzadora que, incorporada a la Junta de Compensació, executi directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes estarà sotmesa al compliment dels següents requisits:

- a) Que es doni coneixement per escrit a la Junta del subcontracte a celebrar, amb indicació de les parts de l'obra a realitzar, a fi d'ésser aprovat per la Junta.
- b) Que les unitats d'obra que l'empresa urbanitzadora contracti amb tercers no excedeixi del 40% del pressupost total de l'obra principal a executar.

5. L'empresa que executi l'obra d'urbanització quedarà subjecte a allò establert als articles 171 i 172 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Novena.- Despeses d'urbanització

1. Les despeses d'urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves obligacions.

2. S'estimaran com a despeses d'urbanització, totes aquelles establertes legalment com a tals i determinades pel planejament urbanístic que li és d'aplicació, i com a mínim, les següents:

- a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament especial de referència i el projecte d'urbanització.
- b) Les obres de sanejament que afectin el polígon.
- c) Subministrament d'aigua potable.
- d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció i distribució i l'enllumenat públic, si es el cas.
- e) Totes les altres xarxes de serveis contemplades en el planejament i els projectes d'urbanització.
- f) Jardineria i arbrat en els parcs i jardins i vies públiques.
- g) Despeses pels enderrocs que es produeixin com a conseqüència de l'execució del planejament.
- h) Totes les indemnitzacions que corresponguin pels béns i drets afectats com a conseqüència de l'execució del planejament.
- i) Despeses de redacció i tramitació del planejament aprovat definitivament i del Projecte de Reparcel·lació, del Projecte d'urbanització i totes les altres despeses derivades de la reparcel·lació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

3. La distribució de les despeses d'urbanització es fixaran en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts a les presents Bases, i d'acord amb els criteris establerts per la legislació vigent.

4. L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels membres de la Junta en proporció a les seves respectives participacions.

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

Desena.- Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització

1. Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta seran transmesos a l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, d'acord amb allò previst a l'article 127 apartat a) del Decret Legislatiu

1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 130 apartat d) del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que es cediran urbanitzats, d'acord amb el que estableix l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

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

2. La cessió de les obres d'urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà a favor de l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà d'acord amb les directrius marcades per l'article 169 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà així com la cessió també a l'Ajuntament de les finques que li correspongui en concepte del 15% d'aprofitament de cessió obligatòria, que es cediran urbanitzades, d'acord amb el que estableix l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Onzena.- Quotes de participació

1. La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del sector, sense perjudici de l'establert a la base vuitena.

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

Dotzena.- Valoració i adjudicació de les finques resultants

1. Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del polígon, amb criteris objectius i generals per a tot el sector, tenint en compte el volum edificable, ús assignat pel planejament, situació, característiques de l'edificació previstes i grau d'urbanització d'acord amb criteri de valoració de mercat. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2. La valoració es podrà fer en punts o unitats d'aprofitament, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic, valorant-se aquestes en funció del preu mitjà de les parcel·les resultants, sense incloure els costos d'urbanització.

3. L'adjudicació de les finques que resultin als membres de la Junta es farà en funció dels criteris de valoració de les finques resultants i en proporció als béns o drets aportats, ja siguin terrenys o aportacions dineràries, i tenint en compte les diferents tipologies i usos que el planejament estableixi.

Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars, d'acord amb el que estableix l'article 126.1 c) del Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

4. Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es podrà fer a favor de cadascun dels copropietaris, adjudicant-los finques independents en proporció al seu dret, sempre i quan aquests hi donin la seva conformitat.

5. No podran adjudicar-se, com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

6. Quan degut a l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no es permeti que els hi siguin adjudicades finques independents a tots ells, procedirà la indemnització, o bé, i preferentment, els solars que resultin s'adjudicaran en règim de proindivís entre aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos, quan per determinades exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no s'esgoti amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

7. Cas que la quantia dels drets dels propietaris no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es podrà substituir per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos esmentats en el punt anterior no assoleixin aquest percentatge.

8. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major nombre de propietaris serà preferible a l'adjudicació en proindivís, i aquesta serà preferible a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de copropietaris.

Tretzena.- Criteris per a l'alienació dels immobles per part de la Junta de Compensació.

1. Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord per unanimitat de l'Assemblea General sobre l'oportunitat de fer-ho, i també podrà constituir gravàmens reals sobre ells en garantia de crèdits o préstecs destinats a la urbanització.

L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que corresponguin al titular primitiu dels terrenys en relació amb la Junta de Compensació.

2. Cas que la Junta arribés a adjudicar-se a sí mateixa terrenys susceptibles de propietat privada, la seva valoració i preu de venda es fixarà per acord de l'Assemblea General.

3. Els membres de la Junta gaudiran d'un dret d'adquisició preferent dels terrenys propietat de la mateixa.

4. Cas que més d'un propietari volgués fer ús del dret d'adquisició preferent, l'ordre de prelación vindrà determinat pel coeficient de participació en la Junta de Compensació, calculat d'acord amb l'establert a la base onzena.

Catorzena.- Forma i terminis per efectuar les aportacions a la junta per part dels propietaris.

1. Les aportacions a la Junta que hagin de realitzar-se amb motiu del projecte de reparcel·lació i de l'execució de les obres d'urbanització, es realitzaran amb anterioritat al meritament de les mateixes i en els terminis que estableixi la Junta, en concordança amb allò establert al Capítol V dels Estatuts.

2. Les aportacions a la Junta de Compensació i fins que no estigui aprovat el projecte de reparcel·lació, es fixaran en proporció als coeficients de participació que resultin de la superfície de les finques aportades. Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació les aportacions es sol·licitaran en proporció als coeficients definitius de participació que s'estableixin en el projecte de reparcel·lació conforme als criteris de valoració de les finques resultants.

Quinzena.- Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.

1. El projecte de reparcel·lació establirà les compensacions en metàl·lic en el supòsit de què hi hagi excessos i defectes en l'adjudicació de parcel·les resultants, valorant-se les diferències en funció del preu mitjà dels solars resultants, de conformitat amb l'article 126.1 e) del Decret Legislatiu 1/2010.

2. Es podrà compensar tot o part del deute que un membre hagi assumit amb la Junta amb l'adjudicació en favor d'altres membres de totes o part de les finques assignades en el projecte.

Setzena.- Adjudicació de les finques resultants i inscripció en el Registre de la Propietat.

1. L'adjudicació de les finques resultants serà efectiva a partir de la fermesa de l'aprovació definitiva per part de l'Administració Actuant del Projecte de Reparcel·lació.

2. Un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb l'establert a l'article 128 del Decret Legislatiu 1/2010, aquesta mateixa Administració expedirà la certificació necessària de conformitat amb la legislació hipotecària, a efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Dissetena.- Edificació

Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què hagués esdevingut ferm, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació; no obstant, les obres d'edificació podran ser simultànies a les obres de urbanització, i prèvia prestació de les garanties establertes d'acord amb allò establert a l'article 41 del Decret Legislatiu 1/2010 i concordants.

Divuitena.- Supòsits d'incompliment de les obligacions dels membres que donen lloc a l'expropiació dels seus béns o drets

Independentment de l'expropiació que sigui procedent per la no incorporació a la Junta, aquesta també s'emprarà com a sanció i respecte als terrenys dels membres de la Junta en els casos següents:

- a) Impagament de quotes a la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, si en una ocasió anterior fou precís acudir a la via de constrenyiment per al pagament d'alguna quota. En aquest cas, o en el de negativa de pagament, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració Actuant l'expropiació al morós o el cobrament del deute per la via de constrenyiment, procediment aquest darrer que no es podrà iniciar fins que no hagi transcorregut un mes des del requeriment de pagament efectuat per la Junta, prèvia certificació de descobert, lliurada pel Secretari amb el vist-i-plau del President.
- b) Incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística, d'acord amb el que disposen els articles 110.1 i 133.3 del Decret Legislatiu 1/2010, així com l'article 136.6 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Dinovena.- Normes per a la distribució de pèrdues i beneficis.

1. La distribució de pèrdues i beneficis, si es produïssin en el moment de la liquidació de la Junta de Compensació, es repartiran entre els propietaris membres en la mateixa proporció que s'haguessin repartit els costos d'urbanització. Si s'haguessin incrementat les quotes d'urbanització per a alguns propietaris per raó de les indemnitzacions que la Junta hagués hagut de pagar per compte d'ells, aquest increment es deduirà per al càlcul dels previstos en aquesta base.

2. Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions, ja sigui en metàl·lic, ja sigui en terrenys, dins dels terminis que fixi el Consell Rector.

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

- a) La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
- b) La fixació del benefici o de la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d'actuació.
- c) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà d'acord amb allò establert a l'apartat primer d'aquesta base vintena.
- d) L'Assemblea General n'haurà d'acordar l'aprovació definitiva.

Disposició Final.- Criteris interpretatius.

En el supòsit de disfunció interpretativa entre el projecte de reparcel·lació i les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació o Entitat Urbanística de Conservació, cas que es constitueixi, aquesta aplicarà el criteri interpretatiu que, per a les normes, estableixen els articles 3 i 1281 i següents del Codi Civil.

La Bisbal d'Empordà, 3 de novembre de 2017

Lluís Sais i Puigdemont
Alcalde