



EDICTE

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en la seva sessió ordinària de 2 de setembre de 2024, va adoptar l'acord literal següent:

"Fets.

En data 3 d'octubre de 2023, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona va acordar aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'illa entorn de l'estació rodalies, de Sant Joan Despí i publicar l'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

En data 17 d'octubre de 2023, dit acord d'aprovació definitiva es va publicar al DOGC número 7994.

En data 25/06/2024, el senyor Lluís Cases Pallarés, actuant en nom i representació de la mercantil AIRINA, S.L., ha presentat una proposta d'estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí i escriptura de constitució de la Junta de Compensació amb la finalitat de que es procedeixi a la seva tramitació simultània i aprovació.

En data 10/07/2024, l'arquitecte responsable de Planejament i Disciplina Urbanística, ha emès un informe en el que considera que els estatus presentats s'ajusten a l'article 197 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i les bases s'ajusten a l'article 198 del RLU, no incloent criteris del projecte de reparcel·lació no previstos en la Llei d'urbanisme i proposant l'aprovació inicial dels estatuts i bases d'actuació. No obstant l'anterior, estableix que durant el tràmit d'informació pública caldrà ampliar les disposicions generals dels estatuts, indicant el que el projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit de planejament i adequarà la secció dels carrers de Narcís Monturiol i de Marie Curie a les noves necessitats derivades de la implantació dels nous usos per a la transformació de l'àmbit. Així mateix, es millorarà el pont de connexió de vianants entre els carrers Narcís Monturiol i de Jacint Verdaguer.

En data 16/07/2024, el senyor Lluís Cases Pallarés ha presentat els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació incorporant a l'article 3 relatiu a l'àmbit territorial, el contingut de l'article 29 de les normes urbanístiques de la modificació puntual del Pla General Metropolità a l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí, donant compliment al que es requereix a l'informe de l'arquitecte responsable de Planejament i Disciplina Urbanística.

Consta a l'expedient l'informe del Departament de Secretaria.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



Normativa aplicable.

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU)
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL)
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC)
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC)
- Pla General Metropolità
- Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí

Consideracions jurídiques.

1.- Sobre la tramitació dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.

L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb l'article 121.1 del TRLUC.

El sistema de reparcel·lació, d'acord amb l'article 121.2 del TRLUC inclou les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.

L'apartat 3 de l'article 121 preveu que l'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 119.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin. Establint-se en l'apartat 4 que per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



En aquest sentit, l'article 27 de les Normes Urbanístiques de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'illa entorn de l'estació rodalies, de Sant Joan Despí disposa que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el que estableixen el TRLUC i RLUC.

D'acord amb el que estableix l'article 130.3 TRLUC, el sistema de reparcel·lació és el mitjà d'execució del planejament urbanístic corresponent, per a la modalitat de compensació bàsica, i la iniciativa correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

De conformitat amb l'estructura de la propietat, l'illa de l'entorn rodalies té la següent estructura parcel·laria:

Parcel·la	Sòl inicial (m2 s)	Percentatge sobre l'àmbit
AIRINA, S.L. (Gallina Blanca)	41.517 m2 s	89,4%
NUOR LA LLAVE, S.L.	4.827 M2 S	10,39%
PETROPORT, S.L.	99 m2 s	0,21%

Tal i com s'esmenten en els antecedents d'aquesta proposta, en data 25/06/2024, el senyor Lluís Cases Pallarés, actuant en nom i representació de la mercantil AIRINA, S.L., ha presentat una proposta d'estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí i escriptura de constitució de la Junta de Compensació amb la finalitat de que es procedeixi a la seva tramitació simultània i aprovació.

Airina representa el 89,4% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

L'article 119 del TRLUC disposa que els estatuts i les bases d'actuació en la modalitat de compensació bàsica són instruments de gestió urbanística, i regula la tramitació dels instruments de gestió.

Així mateix, una vegada aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu, de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 119 del TRLUC.

L'article 125.2 del RLUC estableix que quan es presentin a tràmit simultàniament els estatuts, les bases d'actuació, si escau, i la constitució d'una entitat urbanística



col·laboradora, es tramiten en un sol expedient i l'aprovació definitiva dels estatuts i les bases, així com l'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora, es pot produir, si escau, en un sol acte.

L'executivitat dels acords d'aprovació dels instruments de gestió resta condicionada a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i del projecte d'urbanització, d'acord amb els articles 85.9 del TRLUC i 125.6 del RLUC.

Els articles 125 i 190 del RLUC estableixen que la tramitació dels estatuts i les bases d'actuació serà anterior o simultània a l'aprovació de la junta de compensació, d'acord amb el procediment previst per l'article 119.2 del TRLUC, esmentat amb anterioritat. Concretament, estableix el següent:

- Aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- El projecte de bases i els estatuts han d'ésser posats a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu.
- Un cop aprovat definitivament, o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.
- En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.

D'acord amb l'article 136.1 RLUC, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació les persones propietàries de les finques afectades poden:

- Decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació.
- Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució, d'acord amb el que preveu l'article 136.2 RLUC.

L'article 190.1 RLUC regula la constitució de la junta de compensació, d'acord amb aquest article una vegada aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació, de conformitat amb el procediment previst per l'article 119.2 TRLUC, l'administració



actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-s'hi, advertint-los de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

L'apartat segon de l'article 190 del RLUC disposa que la constitució de l'entitat es porta a terme mitjançant document públic atorgat per les persones propietàries que hagin pres vàlidament la iniciativa o bé s'hagin adherit en els terminis que estableix aquest Reglament i les empreses urbanitzadores, si s'escau, i l'apartat tercer estableix quin és el contingut del document públic. Aquest document públic de constitució ha de ser lliurat a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament, que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció del document públic i designar la persona que representa a l'administració actuant en l'entitat, d'acord amb l'article 190.4 RLUC

Pel que es refereix a la informació pública i participació en el processos de gestió urbanística és d'aplicació allò que disposa l'article 8 TRLUC que determina que cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació, així com el que estableixen els articles 15 i següents del RLUC, i l'article 23 del RLUC que determina que quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament com plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística municipal o plurimunicipal, programes d'actuació urbanística municipal o comarcal, normes de planejament i plans parcials de delimitació, així com de tramitar plans urbanístics derivats i instruments de gestió urbanística, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

2.- Determinacions que poden incloure les Bases d'actuació i contingut mínim dels estatuts de les Juntes de Compensació.

Els estatuts de la Junta de Compensació són les normes d'organització, funcionament i règim economicofinancer de la Junta i regulen les relacions entre els membres de la Junta i els òrgans de govern i administració, així com les funcions atribuïdes als òrgans rectors, les relacions amb tercers,... L'article 197 RLUC estableix el contingut mínim dels estatuts de les juntes de compensació, que és el següent:

- a) Nom, domicili, objecte i finalitats.
- b) L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.
- c) Expressió del polígon d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- d) Condicions o requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a unes persones propietàries que per a altres. Les persones

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



cotitulars d'una finca o dret 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. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.

Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la junta de compensació per llurs representants legals.

e) Condicions o requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, de conformitat amb el què preveu l'article 171.4 d'aquest Reglament, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació.

Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per una única persona.

f) Òrgans de govern i d'administració i, si escau, de gerència, manera de designar-los i facultats de cadascun.

Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o presidenta i un secretari o secretària.

g) Requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, requisits i forma d'adopció dels acords, quòrum mínim i manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, llevat d'acord unànimе en un altre sentit.

h) Drets i obligacions dels seus membres.

i) Mitjans econòmics i regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.

j) Expressió dels recursos que, d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.

k) Regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

En canvi, les bases d'actuació regulen l'activitat que ha de dur a terme la Junta per tal de donar compliment a les seves finalitats, és a dir, són normes que ordenen l'activitat d'execució de la gestió prevista, i l'article 198.1 del RLU estableix les determinacions que poden incloure les bases d'actuació, essent el següent:

a) Criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els previstos en la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del polígon d'actuació urbanística.



- b) Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.
- c) Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.
- d) Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions de les mateixes, d'acord amb el què estableix l'article 141.1 d'aquest Reglament.
- e) Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
- f) Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el què estableix l'article 136.6 d'aquest Reglament.
- g) Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.
- h) Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.
- i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.
- j) Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

Tant els estatuts com les bases d'actuació poden atorgar majors facultats i preveure més qüestions, sempre que no contradiguin la normativa urbanística vigent.

Comprovat el contingut dels estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí, compleixen amb la normativa vigent. Així mateix, a l'informe de l'arquitecte responsable de Planejament i Disciplina Urbanística, de data 10/07/2024, aquest considera que els estatuts presentats s'ajusten a l'article 197 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i les bases s'ajusten a l'article 198 del RLU, no incloent criteris del projecte de reparcel·lació no previstos en la Llei d'urbanisme.

En data 16/07/2024, el senyor Lluís Cases Pallarés ha presentat els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació incorporant a l'article 3 relatiu a l'àmbit



territorial el contingut de l'article 29 de les normes urbanístiques de la modificació puntual del Pla General Metropolità a l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí, donant compliment al que es requereix a l'informe de l'arquitecte responsable de Planejament i Disciplina Urbanística.

Òrgan competent.

La competència per a l'adopció de l'acord correspon a la Junta de Govern Local per delegació efectuada per l'alcaldeessa-presidenta d'aquest Ajuntament, mitjançant la Resolució de l'alcaldia núm. 20230001001556, de 20 de juny de 2023.

En conseqüència es proposa:

Primer.- Aprovar inicialment, de conformitat amb l'informe de l'arquitecte responsable de Planejament i Disciplina Urbanística i l'informe del Departament de Secretaria, la proposta de Bases d'actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa entorn de l'estació de rodalies de Sant Joan Despí.

Segon.- Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes, amb publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un diari d'àmplia difusió, al taulell d'edictes de la Corporació i a la web municipal, a fi i efectes de poder ser examinat i presentar-hi, si cal, al·legacions.

Tercer.- Requerir a les persones interessades que durant el tràmit d'informació pública es procedeixi a incorporar i modificar l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació els estatuts els quals s'aproven en el present acord i incorporen, en el seu article 3, l'àmbit territorial contingut en l'article 29 de les normes urbanístiques de la MPPGM de l'illa de l'entorn de l'estació rodalies de Sant Joan Despí, que defineix el contingut del corresponent projecte d'urbanització.

Quart.- Notificar aquest acord a les persones interessades i atorgar-los, de conformitat amb l'establert a l'article 119 del TRLUC, un termini d'un mes d'audiència a fi de que presentin els documents i al·legacions que estimin oportunes, i, alhora, de conformitat amb l'establert a l'article 136 del RLUC, manifestin la seva decisió d'incorporar-se a la Junta de Compensació així com la possibilitat de comprometre la seva participació en l'execució en els termes establerts en l'apartat segon de l'article esmentat amb anterioritat.

Cinquè.- Informar a les persones propietàries que es podran incorporar a la Junta de Compensació en qualsevol moment del procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat, poden ser

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



inadmeses per la Junta de Compensació de conformitat amb l'establert a l'article 171.2 del RLUC.

Sisè.- Recordar a les persones propietàries que, de conformitat amb l'establert a l'article 136.4 del RLUC, la manca d'incorporació a la junta de compensació i la no manifestació del compromís de participar en l'execució, comporta que les seves finques poden ser expropiades, o bé poden ser objecte de reparcel·lació. En aquest darrer cas, el projecte de reparcel·lació pot preveure l'adjudicació a la Junta de finques resultants fins a cobrir la quantia de les despeses d'urbanització imputables.”

L'expedient es sotmet a informació pública i s'exposa a la Secretaria General de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (Camí del Mig 9), de 9 a 14 hores, per tal que pugui ser examinat i presentar, en el seu cas, escrit d'al·legacions, pel termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la darrera publicació del present edicte al web municipal, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, al Butlletí Oficial de la Província i en un diari d'àmplia difusió, “El Periódico”.

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest és un acte de tràmit, no definitiu en via administrativa i, per tant, no és susceptible de recurs, i això sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa l'article 40.2 de la Llei 39/2015, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

A la data de la signatura electrònica.

La tinenta d'alcaldesa i presidenta de l'Àrea de Governança i Desenvolupament Local, Judith Riera Román.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí

**ANNEX.****“ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE L'ILLA DE L'ENTORN A L'ESTACIÓ DE RODALIES DE SANT JOAN DESPÍ****TÍTOL I****DISPOSICIONS GENERALS*****Article 1. Denominació***

1. L' Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina “Junta de Compensació de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa de l'entorn a l'Estació de Rodalies de Sant Joan Despí” i, abreujadament, “Junta de Compensació”.
2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposen els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit pels mateixos, segons el que es disposa pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (“**TRLUC**”), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (“**RLUC**”) i per altres disposicions legals aplicables.

Article 2. Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Av. Diagonal 654, 1D, 08034 Barcelona.
2. El domicili podrà ésser traslladat per acord de l' Assemblea, havent de donar compte del mateix a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial de la Junta de Compensació estarà comprès per tots els terrenys que formen part de l' àmbit de gestió la Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa de l'entorn a l'Estació de Rodalies de Sant Joan Despí.
2. D'acord amb l'article 29 de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa de l'entorn a l'Estació de Rodalies de Sant Joan Despí, el projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit de planejament i adequarà la secció dels carrers de Narcís Monturiol i de Marie Curie a les noves necessitats derivades de la implantació dels nous usos per a la transformació de l'àmbit. Així mateix, es millorarà el pont de connexió de vianants entre els carrers de Narcís Monturiol i de Jacint Verdaguer.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



Article 4. Objecte i finalitats

1. L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de les determinacions de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa de l'entorn a l'Estació de Rodalies de Sant Joan Despí pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 5. Naturalesa i capacitat

1. La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.
2. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions per l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 6. Administració Actuant.

1. La Junta de Compensació té caràcter administratiu i actua, sota la tutela de l'II·Im. Ajuntament.
2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament:
 - a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
 - b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació, el projecte de reparcel·lació i d'urbanització, i les posteriors modificacions.
 - c) Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
 - e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.
 - f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats econòmiques als membres morosos de la Junta prèvia sol·licitud de la Junta de Compensació.
 - g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució, quan actuï una altra administració.
 - h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.





Article 7. Durada

1. La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al compliment total de les seves finalitats i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, tret que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en aquests Estatuts.

Article 8. Afecció de les finques i potestats de la Junta de Compensació

1. Totes les finques incloses dins del polígon d'actuació urbanística de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'illa de l'entorn a l'Estació de Rodalies de Sant Joan Despí, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures inherents a la modalitat de compensació bàsica, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la Junta de Compensació. L'afectació es farà constar adequadament en el Registre de la Propietat.
2. Quan la Junta de Compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament. Això no obstant, per acord de l'Assemblea, les indicades finques es poden alienar a tercers, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

TÍTOL II

MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 9. Composició

1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de les finques compreses en l'àmbit d'actuació que hagin sol·licitat la seva adhesió en la Junta de Compensació com a propietaris.
2. Les persones propietàries que no hagin promogut les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació, poden incorporar-se en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de dites bases i estatuts des de la seva aprovació inicial, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. Aquesta incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament fent constar expressament l'adhesió a la Junta de Compensació, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.
3. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació per causes degudament motivades i justificades.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



**Article 10. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.**

1. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.
2. En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà, de conformitat amb las Bases d'actuació, com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el sector fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora -si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sense perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Article 11. Quotes de participació

1. La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic.
2. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament del topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic.
3. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.
4. Les persones cotitulars d'una finca o dret 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. Si no el nomena l'administració actuant.
5. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.
6. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la junta de compensació per llurs representants legals.

Article 12. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. La incorporació a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores es possible per acord de l'Assemblea.
2. 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 aquest efectes, 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, per acord de l'Assemblea, establint un



- percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
3. Les empreses, si s'escau, estan representades a la Junta de Compensació per una única persona.

Article 13. Constitució de la Junta.

1. La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:
 - a) Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
 - b) Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
 - c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs de la Junta de Compensació.
 - d) L'acord de constitució.
 - e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

Article 14. Transmissió de la titularitat.

1. La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.
2. La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.
3. Les persones propietàries incorporades o adherides a la Junta de Compensació han de comunicar les alienacions, per qualsevol títol, de llurs propietats dins l'àmbit d'actuació dins dels trenta dies hàbils següents a la signatura del corresponent document, mitjançant escrit adreçat al President de la Junta acompanyat per una còpia de l'esmentat document, en el qual s'haurà de fer constar expressament la subrogació abans referenciada.

TÍTOL III

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 15. Drets.

1. Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:
 - a) Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
 - b) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat.
 - c) Assistir per si mateixos o per mitjà de representants a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Escollir als membres dels òrgans de govern i poder ser escollits per a l'exercici dels càrrecs.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat dels comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants, tot això de conformitat amb les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- g) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts per aquests Estatuts.
- h) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.
- i) Tots els que corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- j) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 16. Obligacions

1. Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta. Especialment vindran obligats a:
 - a) Posar a disposició de la Junta com a condició per a la seva incorporació els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, les càrregues i gravàmens de la seva finca.
 - b) Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
 - c) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se ben dirigida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre constituït a aquests efectes que portarà el Secretari.
 - d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre segons la seva quota de participació dins de l'Entitat i sense perjudici, en el seu cas, de ser rescabalat d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del sector.
 - e) Notificar fefaentment a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular.
 - f) Abonar les quotes que li corresponguin. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el Sector, respectant el principi de no discriminació.
 - g) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- h) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representarà els cotitulars en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.
- i) Designar per escrit un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o d'ésser el soci d'una persona jurídica.
- j) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL IV**ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ****Article 17. Enumeració dels òrgans de govern i administració**

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Secretari.

CAPÍTOL I**DE L'ASSEMBLEA GENERAL****Article 18. Composició i reunions**

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta més un representant de l'Administració Actuant designat expressament per aquesta Administració.
2. Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.
3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, almenys una vegada a l'any, per a la consideració i aprovació de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, i del pressupost de l'exercici següent, així com l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.
4. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el President o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30 per 100 de les participacions. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 15 dies a comptar des de l'acord o sol·licitud.
5. Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sens perjudici d'interposar els recursos que legalment procedixin.



Article 19. Facultats

1. Corresponen a l'Assemblea General les següents facultats:

- a) La proposta de modificació de les normes de regulació sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Administració Actuant.
- b) El nomenament i cessament del President.
- c) El nomenament i separació del Secretari. Si el Secretari fos soci de la Junta, la separació serà solament del seu càrrec com Secretari.
- d) L'aprovació dels pressupostos.
- e) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- f) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- g) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h) Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
- i) Aprovar i acordar, en el seu cas, la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització i/o les seves modificacions davant de l'Ajuntament.
- j) Determinació dels mitjans econòmics i de les aportacions o quotes tant ordinàries com extraordinàries o d'urbanització.
- k) Sol·licitar l'aplicació de la via de constrenyiment per al pagament de les quotes distribuïdes i no satisfetes per les persones propietàries incorporades.
- l) Instar l'expropiació de les finques, tant de les persones propietàries no adherides com de les que s'hagin incorporat a la Junta de Compensació i incompleixin llurs obligacions de pagament.
- m) Acordar la incorporació d'empreses urbanitzadores i establir els corresponents requisits i condicions
- n) L'execució de les obres d'urbanització.
- o) Proposar el compte de liquidació definitiva i de dissolució de l'entitat.
- p) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises pel normal funcionament de la Junta.

Article 20. Convocatòria de les sessions

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President mitjançant carta certificada o burofax, remeses als membres de la Junta amb almenys 7 dies naturals d'antelació a la data de celebració.
2. La convocatòria podrà realitzar-se també mitjançant mitjans telemàtics inclòs el correu electrònic sempre que amb tal mitjà pugui quedar constància de la recepció de la convocatòria. Aquest mitjan telemàtic serà preferent a la carta certificada o burofax.
3. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea General, sense

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria.

4. Reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.
5. Es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics. En aquests supòsits, la convocatòria descriurà els terminis, formes i modes de l'exercici per part dels membres.

Article 21. Assistència i representació.

1. Els associats tenen dret d'assistència amb veu i vot a totes les sessions de l'Assemblea General, la qual cosa podran fer acompanyats d'una persona de la seva confiança perquè els assessori en les seves decisions.
2. Tots els associats poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.
3. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. La representació de les persones jurídiques correspondrà a qui la ostenti, el que haurà de ser adequadament acreditat. En qualsevol cas, la representació de les persones jurídiques podrà delegar-se per escrit.
4. Així mateix, es requereix apoderament formalitzat en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

Article 22. Constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 60 per 100 de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà quinze minuts després de la primera, s'entendrà vàlidament constituïda quan concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30 per 100 de les quotes.
2. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi perquè es considerin vàlidament constituïdes.

Article 23. Sessions

1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.
2. Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta de Compensació, o el seu substitut.

Article 24. Adopció d'acords i còmput dels vots

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades.
2. No obstant el previst a l'apartat anterior, l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts, elecció del President, Secretari, fixació i rectificació de les quotes, fixació

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí





AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

d'aportacions extraordinàries i contractació de crèdits, i aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, requeriran el vot favorable de membres que representin almenys el 60 per 100 de les quotes de les quotes presents o representades, sent necessari el 80 per 100 per acordar la dissolució de la Junta.

3. Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que siguin deutors d'obligacions vençudes, no poden exercitar llur dret de vot llevat del cas que, havent impugnat l'acord del qual es tracti, hagin afiançat el deute o hagin consignat l'import notarialment o judicialment. La privació del dret de vot es farà constar a l'Acta de la sessió i tant aquestes persones propietàries com llurs drets de vot no es computen als efectes d'assolir els quòrums requerits.

Article 25. Actes

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies del lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i se signaran per aquest amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la sessió posterior.
2. A requeriment dels membres de la Junta, el Secretari de la Junta haurà d'expedir, amb el vistiplau del President, certificacions del contingut de les actes.

CAPÍTOL II

DEL PRESIDENT

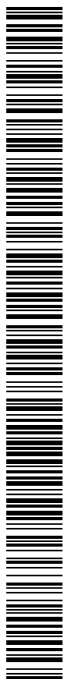
Article 26. Nomenament

1. El President serà designat pel 60 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions. Aquest càrrec no serà remunerat.

Article 27. Funcions

1. El President tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigint les deliberacions d'aquesta i executant i fent complir els acords.
 - b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.
 - c) Autoritzar els actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
 - d) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- e) Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i tresoreria de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.
- f) Representar la Junta de Compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic, o bé de persones i entitats privades i, per això representar la Junta en tota mena de negocis jurídics, podent atorgar mandats i apoderaments en l'exercici d'aquesta representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.
- g) Interposar accions Judicials en nom de l'Entitat, desistir de les mateixes, aplanar-se a demandes, oposar-se i transigir en plets, preparar i signar instàncies, peticions i interposar recursos així com desistir dels mateixos davant les Administracions Estatal, Autonòmica, Local i Institucional i demés entitats públiques, amb l'aprovació de l'Assemblea o bé amb la seva ratificació en casos d'urgència apreciada per ell mateix.

CAPÍTOL III**DEL SECRETARI****Article 28. Nomenament**

1. El Secretari serà designat pel 60 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas absència o malaltia, el càrrec serà assumit de forma accidental per un membre de la Junta designat pel President.
2. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec podrà ser retribuït.

Article 29. Funcions

1. Són funcions del Secretari:
 - a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
 - b) Aixecar acta de les sessions.
 - c) Expedir certificacions amb el vistiplau del President.
 - d) Portar un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, direcció de correu electrònic, data d'incorporació, quota de participació i número de vots i tots aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
 - e) Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.



TÍTOL V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 30. Mitjans econòmics.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per:
 - a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
 - b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.

Article 31. Despeses.

1. Seran despeses de la Junta de Compensació:
 - a) Les de la promoció de l'actuació urbanística.
 - b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix el TRLUC.
 - c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
 - d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
 - e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 32. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta que es recullen als pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en els acords específics de l'Assemblea General.

Article 33. Quantia i pagament de les quotes.

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui en la Junta de Compensació.
3. El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es realitzarà mitjançant ingress al compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:
 - A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
 - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos legals de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració Actuant perquè segueixi la via de constreyniment sobre el patrimoni, sent



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

compatible l'interès legal de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.

- Serà beneficiària del principal i dels interessos la Junta de Compensació i dels despeses i recàrrecs que comportin la via de constrenyiment, l'Administració competent.

- Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

Article 34. Comptabilitat.

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixi els comptes que s'hagin de retre.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment corresponguin, que estaran a càrrec del President de la Junta.

TÍTOL VI

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 35. Impugnació d'acords.

1. Els acords de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
2. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat podran ser impugnats en alçada davant l'Administració Actuant, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent.
3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Article 36. Dissolució.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:
 - a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
 - b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta als presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contraetes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
 - c) Per mandat judicial o prescripció legal.
2. En qualsevol cas, acordada la dissolució, caldrà que totes les persones propietàries incorporades, en la seva qualitat de propietaris, es subroguin individualment pel que es refereix a les finques que els pertanyin, en els compromisos pendents de

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí





qualsevol caràcter que l'Entitat hagués contret amb l'Administració actuant o bé amb tercers.

Article 37. Liquidació.

1. Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistirán els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE L'ILLA DE L'ENTORN A L'ESTACIÓ DE RODALIES DE SANT JOAN DESPÍ

BASE 1ª.- Criteris del projecte de reparcel·lació.

El Projecte de reparcel·lació que ha de formular la Junta de Compensació s'ajustarà als criteris establerts per l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) aprovat pel Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pels articles 130 al 143 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, (RLUC) aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

BASE 2ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

El Projecte de reparcel·lació ha de declarar la compatibilitat o bé la incompatibilitat, dels drets i càrregues preexistents, amb l'ordenació urbanística. En el primer cas, operarà llur trasllat a les finques de resultat, per subrogació real, i, en el segon cas, si procedeix s'han d'indemnitzar.

La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determinin llur preu just i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

Els drets personals, que puguin estar constituïts sobre les finques, es valoraran també d'acord amb allò precisat pel paràgraf precedent, essent aplicable, quan correspongui, la normativa sobre arrendaments rústics o urbans.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



BASE 3ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions e instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

Les edificacions i plantacions objecte de l'enunciat d'aquesta Base 3ª es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o el rendiment considerat en la valoració del sòl i no hi hagin sigut tinguts en compte en dita valoració per llur caràcter de millores permanents.

La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte llur antiguitat i llur estat de conservació i, si haguessin restat declarades pel planejament en situació de fora d'ordenació, llur valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de llur vida útil.

BASE 4ª.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, les edificacions de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixen l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

D'acord amb allò establert pels articles 172.1, 175.f i 179.4 del RLUC per a l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització caldrà la concurrència d'un mínim de tres empreses.

Els criteris objectius de solvència per a triar els empresaris que seran convidats a presentar proposicions seran els següents:

- Solvència econòmica i financera: a acreditar mitjançant declaracions d'entitats financeres o bé mitjançant justificant de l'existència d'assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- Solvència tècnica: a acreditar mitjançant relació de les obres executades en el curs dels darrers cinc anys, amb certificació de bona execució per a les dues obres més importants.

La selecció de la millor oferta tècnica i econòmica presentada, d'entre les formulades per les empreses convidades a participar, es farà atenent als següents criteris i a llur ponderació relativa:

- Criteri de preu: ponderació: fins a un 45%.
- Criteri de termini d'execució: fins a un 40%.
- Criteri d'assistència en la esmena de deficiències esmenables: fins a un 15%.

En l'aplicació del criteri del preu es considerarà el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



En l'aplicació del criteri del termini d'execució, es considerarà el termini que més proporcionalment respongui a la magnitud i característiques de les obres.

En l'aplicació del criteri d'assistència en la emena de vicis i defectes esmenables es considerarà el compromís de més rapidesa en l'execució de les obres adients.

BASE 5ª.- Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la Junta de Compensació que no compleixin les seves obligacions.

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que l'art. 136 del RLUC preveu respecte de les persones propietàries que s'incorporin o s'adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que comprometin llur participació en l'execució, pertany a la Junta de Compensació de proposar a l'Administració actuant

la més adient i, respecte de les que no s'incorporin, cal esperar al resultat de la tramitació tant d'aquestes Bases i dels Estatuts, com de la constitució de la Junta de Compensació i, fins i tot, cal esperar al Projecte de reparcel·lació, tal com així ho expressa l'art. 122.2 del TRLUC.

Nogensmenys, en qualsevol cas, es constata la preferència de la Junta de Compensació per l'alternativa de reparcel·lació de les finques, amb pagament de les quotes corresponents bé voluntàriament o bé per la via de constrenyiment, de forma que la decisió d'altre de les dues alternatives restants (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat) es configura com alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un addicional raonament justificatiu per part de l'Assemblea General.

BASE 6ª.- Forma i termini en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les despeses d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

Les quotes han de ser aprovades per l'Assemblea de la Junta de Compensació.

Les quotes aprovades per l'Assemblea general, que han d'atendre les persones propietàries adherides o incorporades a la Junta de Compensació, són objecte de notificació i requeriment de pagament per tal que seguin ingressades al c/c de la Junta de Compensació en un termini de 30 dies naturals, sense perjudici que hom pot decidir l'ajornament i/o fraccionament en llur pagament, sempre per raons justificades i amb el corresponent aval bancari o garantia suficient que cobreixi principal i interessos legals.

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí



Un cop vençut el termini de pagament sense que aquest s' hagi produït, el Secretari emetrà el corresponent certificat de descobert, amb el vist i plau del President, i es demanarà a l'Ajuntament l'aplicació de la via de constrenyiment.

En qualsevol cas, serà beneficiària del principal i dels interessos, la Junta de Compensació i de les despeses i recàrrecs que comportin la via de constrenyiment, la Administració competent.

Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

BASE 7^a.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues

A partir de la determinació dels percentatges per aportació de sòl, el Projecte de reparcel·lació atribuirà a cada persona propietària les finques resultants, degudament valorades d'acord amb el criteri establert per l'article 126.1.b del TRLUC.

Els percentatges emprats pel Projecte de reparcel·lació han d'expressar la relació del valor de les finques resultants, adjudicades a les persones propietàries, respecte del valor total de les finques resultants de l'àmbit d'actuació.

Aquest percentatges finals seran els que s'aplicaran en la distribució dels beneficis i càrregues al llarg de la gestió de la Junta de Compensació.

BASE 8^a.- Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.

El lliurament i recepció de les obres d'urbanització es regula d'acord amb allò establert per l'article 169 del RLUC.

En tant no tingui lloc la recepció de les obres d'urbanització la Junta restarà obligada a conservar-les i mantenir-les adequadament i, al respecte, la Junta de Compensació determinarà les corresponents quotes i les recaptarà subjectant- se a allò que disposa la BASE 8^a d'aquestes Bases d'Actuació.”