



EDICTE

La Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 21 de febrer de 2011, va acordar desestimar les al·legacions presentades i va aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació que hauran de regir la futura Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 124, de Granollers, entre els carrers de Jordi Camp, 41-43 i de la Conca del Besós, 25-27.

El que es fa públic de conformitat amb allò que disposa l'article 119 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 176.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els següents Estatuts i Bases, que es transcriuen literalment:

“ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 124 DE GRANOLLERS

CAPÍTOL PRIMER

Disposicions generals

Article 1.- Denominació.

L'entitat es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 124, de Granollers

Article 2.- Naturalesa.

1. La Junta, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, tindrà caràcter jurídic-administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de Granollers, sens perjudici de la intervenció d'un altra administració urbanística actuant.
2. Formaran part de la Junta els propietaris als quals es refereix l'article 10 dels presents estatuts.

Article 3.- Personalitat jurídica.

La Junta tindrà personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. Adquirirà la personalitat jurídica en el moment de fer-ne la inscripció en el Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores, en la forma que preveu el Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 4.- Domicili.

1. El domicili de la Junta es fixa a Granollers, a l'Avinguda del Parc número 5, 4t, 3^a.
2. El domicili de la Junta podrà traslladar-se a qualsevol altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant compte a l'òrgan de control i al Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores, i publicant aquest en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya o en el Butlletí Oficial de la Província.

Article 5.- Objecte i finalitats.

La Junta tindrà per objecte formular els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització i gestionarà i executarà la urbanització del polígon en els termes expressats a la fitxa normativa del Polígon



d'Actuació, de conformitat el Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers. També li correspon la conservació de les obres i serveis d'urbanització al llarg del període transitori fins que l'Ajuntament els rebi tots.

Article 6.- Capacitat.

1. La Junta tindrà plena capacitat jurídica amb subjecció a les previsions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels presents Estatuts.
2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment.
3. La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

Article 7. Òrgan sota el control del qual actua.

1. L'ens urbanístic sota la tutela legal del qual actua la Junta és l'Ajuntament de Granollers, que en controlarà la seva gestió.
2. La citada Corporació serà competent per a conèixer dels recursos previstos en aquests Estatuts.

Article 8.- Àmbit d'actuació.

L'àmbit d'actuació i de competència de la Junta és el delimitat pel polígon d'actuació núm. 124, tal i com està configurat al POUM de Granollers.

Article 9.- Durada.

La Junta estarà habilitada per iniciar les seves funcions des del moment de la seva inscripció en el registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La duració de la Junta serà indefinida, fins al compliment de la totalitat de les seves finalitats.

CAPÍTOL SEGON

Membres

Article 10.- Membres.

1. Formaran part de la Junta els propietaris de les finques (persones físiques i jurídiques) inclosos en l'àmbit d'actuació que promouen la seva constitució i els que s'hi adhireixin. Les persones propietàries afectades poden decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar la decisió d'adherir-s'hi en el tràmit d'audiència, durant la tramitació de les bases i els 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, de conformitat amb allò previst als articles 136.1 i 171.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament Llei d'Urbanisme. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.
2. No serà obligatòria l'adhesió dels propietaris inclosos dins l'àmbit del sector que es desenvolupi. En aquest cas, els propietaris de terrenys no adherits se'ls aplicarà el règim previst a l'apartat quart de l'article 130 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme.



D'acord amb l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament Llei d'Urbanisme, la manca d'incorporació a la junta de compensació pot donar lloc a:

- a) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.
- b) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament.
- c) L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la junta de compensació.

3. Tanmateix formarà part de la Junta un representant de l'Administració designat per l'Ajuntament.

4. La transmissió de la titularitat que fonamenti la pertinença a la Junta implicarà la subrogació en els drets i obligacions del transmissor, i s'entendrà que l'adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituïnt al seu causant. A aquest efecte, en l'escriptura pública d'alienació el transmissor ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé a d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

Article 11.- Drets.

1. Els membres de la Junta tindran els següents drets:

- a) Assistir a les sessions de l'assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts, així com exercir el dret de vot en l'Assemblea, llevat del supòsit del representant de l'administració que hi assistirà amb veu però sense vot, a no ser que ostenti la condició de membre de la Junta.
- b) A consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- c) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i d'administració de la Junta.
- d) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta en relació amb el seu objecte social, així sobre com la composició dels òrgans de govern i d'administració i sobre l'estat de les comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
- e) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
- f) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta.
- g) Tenir un exemplar dels estatuts de la Junta i de les bases d'actuació i, si s'escau, rebre notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin.
- h) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per la Junta, com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en que haguessin contribuït en les despeses.
- i) Alienar gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició sobre terrenys de la seva propietat, si bé el transmissor notificarà fefaentment a la Junta les condicions i altres circumstàncies de la



transmissió, i especialment les dades referides a l'adquirent, el qual quedarà subrogat en tot cas als drets, deures i obligacions de l'anterior titular, subrogació que haurà de mencionar-se expressament en el títol de transmissió. A aquest efecte, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

2. Els cotitulars d'una finca hauran de designar, en document fefaent, a una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'ella de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no es designés cap representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomenarà l'administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions interinament mentre els interessats no en designin un altre. Sense perjudici de tot l'anterior, els cotitulars tindran dret a assistir i participar en les deliberacions de les Assemblees, si bé el dret de vot recaurà únicament en el representant designat. En cas d'usdefruit la representació correspon al nu propietari i en cas que les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació per llurs representats legals.

Article 12.- Deures.

Els membres de la Junta tindran els següents deures:

- a) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de la Junta.
- b) Facilitat la documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- c) Notificar a la Junta les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses dins l'àmbit.
- d) Assabentar als adquirents de les finques del règim de la junta. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
- e) Comunicar a la Junta els canvis de domicili a efectes de notificacions.
- f) Actuar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
- g) Si escau, exercir els càrrecs pels quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat responsabilitat.
- h) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.
- i) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si escau.

CAPÍTOL TERCER

Govern de la Junta

Article 13. Òrgans.

1. Preceptivament la Junta es regirà pels següents òrgans:



- A) Assemblea General.
- B) President.
- C) Secretari.

2. Tots els membres de l'òrgan col·legiat podran delegar la seva assistència a les reunions, amb veu i vot, a favor de tercers, tant si són membres de la Junta com si no, essent necessari en aquest últim cas l'atorgament de la representació per apoderament davant del Secretari de la Junta.

Article 14. Assemblea General.

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern i administració de la Junta Compensació, i està constituïda per tots els seus membres i pel representant de l'administració actuant, designat per aquesta, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

2. Tots els membres, inclòs els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

Article 15.- Reunions.

1. L'Assemblea General celebrarà com a mínim una reunió ordinària a l'any, i reunions extraordinàries quant ho estimi necessari el President o ho sol·liciti per escrit una tercera part dels membres propietaris.

2. En aquesta reunió ordinària, a més dels assumptes que assenyali el President o un terç dels associats, es tractarà especialment de l'aprovació de comptes de l'exercici anterior, del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix.

Article 16. Facultats.

Correspondran a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) El Govern i l'Administració de la Junta segons el que estableixen les Lleis i aquests Estatuts.
- b) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan tutelar, quan procedeixi.
- c) Nomenament i cessament del President i del Secretari de la Junta de Compensació.
- d) Distribució de les càrregues urbanístiques derivades del planejament entre els membres, d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació i d'acord amb les Bases d'Actuació de la Junta.
- e) Establir, per al seu cobrament, les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris adherits.
- f) Encàrrec i formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- g) La contractació de l'execució de les obres.
- h) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- i) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries.
- j) Sol·licitar de l'ajuntament el cobrament de les quotes d'urbanització, tant dels seus membres com dels no adherits, per via de constrenyiment.
- k) Contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, amb garantia, inclòs hipoteca, dels terrenys inclosos en el polígon. Per a la contractació de crèdits amb garantia hipotecària s'exigirà unanimitat en la corresponent Assemblea.
- l) Execució per la pròpia Junta de les obres d'urbanització.



- m) Aprovació de la memòria anual i dels comptes.
- n) Acordar la recepció de les obres d'urbanització.
- o) Acordar la dissolució de la Junta.
- p) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de la Junta.

Article 17. President.

1. La presidència de l'entitat correspondrà a la persona física, associada o no, elegida per l'Assemblea General.
2. El seu càrrec tindrà una durada indefinida sempre i quan no sigui revocat per l'Assemblea General.
3. La presidència tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
 - b) Ostentar la representació de la Junta en tota classe de negocis jurídics, actuacions judicials o extrajudicials i davant l'Administració, podent conferir mandats per a l'exercici d'aquesta representació.
 - c) Realitzar els actes de gestió ordinària de la Junta, dins de les directrius generals de l'Assemblea.
 - d) Executar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
 - e) Contractar, dirigir i rebre obres, serveis i subministraments, excepte les previstes en els apartats g), l) i m) de l'article 16.
 - f) Executar totes les altres facultats de govern i administració ordinària de la Junta no reservades expressament a l'Assemblea General.

Article 18. Secretari.

1. Actuarà de Secretari de l'Assemblea la persona física, associada o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.
2. El seu càrrec tindrà una durada indefinida sempre i quan no sigui revocat per l'Assemblea General. Les funcions del Secretari seran:
 - a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i aixecar acta de les sessions, transcrivint-les en el llibre d'Actes corresponent.
 - b) Expedir certificacions, amb el vist i plau del President, així com realitzar les convocatòries per les reunions de la Junta.
 - c) Portar un Llibre-Registre on es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies socials, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i les dades complementàries que s'estimin procedents.
 - d) Portar la comptabilitat.
 - e) Signar, juntament amb el President, l'obertura, seguiment i tancament de tota classe d'operacions bancàries i lliurament de xecs i transferències.
 - f) Recaptar les operacions econòmiques dels associats.
3. En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.



4. El Secretari podrà delegar les seves funcions i assistència a les Assemblees a favor de terceres persones, essent necessària la formalització de la delegació mitjançant un escrit de la delegació, quan els designats no fossin membres de la Junta.

4.

CAPÍTOL QUART

Convocatòria i règim de sessions

Article 19. Requisits de la convocatòria.

1. L'assemblea General serà convocada pel secretari, per ordre del President.
2. La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords.
3. La convocatòria per l'Assemblea General es farà mitjançant carta, remesa per correu certificat, amb deu dies hàbils d'antelació, almenys, als domicilis designats pels membres. Si s'acorda per l'Assemblea General, la convocatòria es podrà dur a terme mitjançant fax o correu electrònic, sempre que hi hagi constància de la seva recepció.

Article 20. Constitució.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin en ella, presents o representats, la majoria de quotes de participació.
2. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el número d'associats concurrents i el seu percentatge de representació.

Article 21. Assistència social.

Malgrat el que es disposa als articles anteriors, l'Assemblea General s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 22. Adopció dels acords.

1. L'adopció dels acords es farà en funció dels drets o interessos de cada membre. En situacions de proindivís hauran de nomenar un sol representant, i en cas d'usdefruit, aquest representant en serà el nu propietari.
2. Els acords es prendran per majoria simple de quotes de participació dels assistents presents o representats, llevat dels quòrums establerts en aquests estatuts o legalment per a casos determinats.

Article 23. Quòrum extraordinari.

La contractació de crèdits per la Junta amb garantia hipotecària sobre els terrenys del polígon requerirà el vot unànim dels associats.

Article 24. Quotes de participació.



1. La delimitació del Polígon d'Actuació respon a la necessitat de repartir entre els propietaris de l'àmbit les despeses derivades de l'ampliació i urbanització de l'actual passatge perpendicular al carrer Jordi Camp i Passeig Fluvial. Per aquest motiu i tenint en compte el caràcter eminentment econòmic de la parcel·lació, les quotes de participació de cada membre es calcularan en funció dels metres lineals de façana front a la vialitat projectada, sense tenir en compte la superfície total de la parcel·la inclosa dins l'àmbit.
2. Per exercir el dret a vot, els propietaris hauran d'estar al corrent de pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir els propietaris privats del dret de vot; tan aquests propietaris com les quotes de participació no seran computades als efectes d'assolir les majories que calgui.

CAPÍTOL CINQUÈ

Règim econòmic

Article 25. Mitjans econòmics.

1. Estaran constituïts per les aportacions dels membres i els crèdits que es concertin.
2. Les aportacions seran de dues classes:
 - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses de l'Entitat conforme al pressupost aprovat per l'Assemblea.
 - b) Extraordinàries, destinades al pagament de justipreus i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització a que es refereixen les Bases d'actuació.
3. L'Assemblea General fixarà en cada cas la forma i condicions d'abonament de les aportacions.
4. La distribució de les aportacions s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, definit d'acord amb l'article 24 d'aquests Estatuts i d'acord amb les Bases d'actuació.

Article 26. Recaptació.

1. La junta podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses locals, ordinàries i extraordinàries, inclòs, si fos el cas, la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de la propietat en l'execució directa de les obres.
2. Quant a les aportacions dels propietaris no adherits, una vegada fixat el seu import, s'haurà de sol·licitar de l'Ajuntament la seva aprovació i el seu cobrament es realitzarà d'acord amb el previst a l'apartat següent.
3. Aquestes quotes d'urbanització seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació. La Junta, per Acord de l'Assemblea General, podrà sol·licitar de l'Ajuntament, previ requeriment a l'interessat, l'exacció per via de constrenyiment per a percebre les aportacions fixades per l'Assemblea.



4. Respecte a les aportacions dels propietaris adherits, en cas d'impagament, igualment es podrà sol·licitar, de conformitat a l'article 122.3 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós Llei d'Urbanisme, l'exacció per via de constrenyiment davant l'Ajuntament.
5. Els fons de la Junta seran custodiats en establiments bancaris, designats per l'Assemblea General, a nom de l'entitat.
6. Per a disposar de fons serà necessària la firma mancomunada del Secretari i del President.

Article 27. Funcionament.

1. La Junta funcionarà segons el que estableixen les normes d'economia, celeritat i eficàcia i mitjançant la prestació personal dels seus associats, excepte que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels que ostenten càrrecs socials.
2. Els càrrecs de President i Secretari de la Junta de Compensació podran ser retribuïts.

CAPÍTOL SISÈ

Actes i comptabilitat

Article 28. Actes.

1. Els acords de l'Assemblea es transcriuran en el Llibre d'actes, que estarà a càrrec del Secretari. Les actes de les sessions dels òrgans col·legiats s'han de tancar, amb les signatures del President i del Secretari, en acabar la reunió o bé dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració. En les actes s'han de fer constar els acords presos per l'òrgan col·legiat, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer. Els acords adoptats, sens perjudici de la seva immediata executivitat des de la seva adopció en Junta, seran ratificats en la reunió següent de l'Assemblea General.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vist i plau del President, haurà d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'actes.

2. En tot el no previst serà d'aplicació el que disposa la Llei de Societats Anònimes.

Article 29. Comptabilitat.

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui saber-se les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa.

3. La comptabilitat de la Junta estarà a càrrec del Secretari, sota la inspecció del President.

CAPÍTOL SETÈ

Regim Jurídic

Article 30. Recursos

1. Contra els actes, acords i resolucions dels òrgans socials de la Junta de caràcter administratiu es podrà interposar, amb caràcter potestatiu i previ, recurs davant el mateix òrgan que l'hagi dictat, en el termini d'un mes. Transcorregut un mes, des de la interposició d'aquest recurs intern sense que es



notifiqui cap resolució s'entendrà com a desestimat, podent interposar el corresponent recurs d'alçada, en un termini no superior a un mes des de que s'entengui desestimat el recurs.

2. Contra els actes, acords i resolucions dels òrgans socials de la Junta de caràcter administratiu, ja sigui expressos o per silenci, es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Granollers, tal i com disposa l'article 193.8 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament Llei d'Urbanisme. El termini per a l'esmentada interposició és d'un mes a comptar des de l'adopció de l'acord, des de la seva publicació o des que pugui produir-se el silenci, segons s'escaigui. Transcorregut el termini de 3 mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi resolt, aquest s'ha d'entendre desestimat per silenci negatiu quedant oberta la via jurisdiccional prevista a la legislació vigent.

3. En les notificacions que realitzi la Junta s'indicaran els recursos procedents i el termini per a la seva interposició.

4. Els acords, sense perjudici dels recursos procedents, seran executius des de la seva adopció, excepte la suspensió acordada per l'òrgan tutelant o per l'òrgan jurisdiccional si s'acudís a aquesta via.

5. La suspensió de l'executivitat dels acords a petició de part requerirà l'aportació de la garantia establerta en els articles 74 i 75 del Reglament de Procediment Econòmic Administratiu per import del principal més un vint-i-cinc per cent en concepte d'interessos i costes.

6. Els membres de la Junta no podran promoure interdictes front a l'actuació de la Junta encaminada a ocupar béns que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte d'urbanització que s'executi.

CAPÍTOL VUITÈ

Dissolució i liquidació

Article 31. Dissolució.

1. La Junta es dissoldrà quan hagi complert les seves obligacions i l'Ajuntament hagi recepcionat les obres d'urbanització.

2. En tot cas la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Ajuntament.

Article 32. Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, l'Assemblea es transformarà en òrgan de liquidació per fer front al pagament de deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, que es distribuirà entre els membres en proporció al dret i interès econòmic de cada un d'ells.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Per tot allò que no estigui previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposi el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la resta de disposicions generals sobre urbanisme i, en el seu defecte, la Llei de Règim Jurídic de les Societats Anònimes.



BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 124 DE GRANOLLERS

Aquestes Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 124, de Granollers, que un cop presentades a l'Ajuntament de Granollers, com a administració urbanística actuant sota la tutela de la qual la Junta haurà d'actuar, es tramitaran d'acord amb allò previst en els articles 124 a 129 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i article 190 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament Llei d'Urbanisme.

BASE PRIMERA

Criteris de determinació dels drets dels propietaris en el si de la reparcel·lació i de valoració dels drets reals i personals i de les servituds, edificacions, obres, plantacions i instal·lacions incompatibles amb la nova ordenació

1. El projecte de reparcel·lació del PAU núm. 124 té per objectiu únicament obtenir els terrenys necessaris per ampliar i urbanitzar adequadament l'actual passatge perpendicular als Carrers Jordi Camp i Passeig Fluvial i distribuir entre la totalitat de propietaris afectats les quotes urbanístiques corresponents a la urbanització, per la qual cosa, el projecte de reparcel·lació es limitarà a confirmar les titularitats originàries de conformitat a allò previst a l'article 165 Reglament Llei d'Urbanisme, sens perjudici de la regularització de terminals i de les compensacions econòmiques que pertoquin.
2. El dret dels propietaris inclosos en el Polígon d'actuació vindrà determinat pels metres lineals de façana front a la vialitat que ha d'urbanitzar-se.
3. Si existissin càrregues, gravàmens, obres, edificacions, activitats i arrendataris incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent al propietari interessat d'acord amb la regulació de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, i les disposicions sobre expropiació que siguin d'aplicació. Subsidiàriament, d'acord amb les normes de Dret Administratiu o Civil que regulen la institució i, en el seu defecte, segons les establertes pels Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

BASE SEGONA

Criteris de realització pels propietaris de les aportacions de la Junta, en metàl·lic, per costejar les despeses ordinàries i extraordinàries (de funcionament de la Junta i d'urbanització)



1. Les aportacions dels propietaris de la Junta, amb la finalitat de cobrir les despeses ordinàries i extraordinàries de funcionament i d'inversió, es faran en proporció als metres lineals de façana front a la nova vialitat a urbanitzar.

En el cas de que algun propietari no s'incorpori a la Junta, les seves aportacions seran repercutides entre els membres incorporats, sens perjudici que es procedeixi a la seva reclamació conforme allò previst a l'article 26 dels Estatuts i també sens perjudici de que, de forma facultativa, es pugi sol·licitar per part de la Junta l'expropiació de les seves finques.

2. Per a la realització d'aportacions a la Junta per part dels seus membres s'aplicarà supletòriament la legislació sobre Recaptació Municipal. En tot cas s'observaran les següents regles:

a) Les quotes individuals, tan ordinàries com extraordinàries, seran notificades individualment a cada membre en el seu domicili mitjançant correu certificat, moment a partir del qual s'iniciarà el període de pagament.

b) El termini per fer el pagament ordinari serà d'un mes des de la recepció de la notificació.

c) Els afectats hauran d'abonar les costes del procediment de cobrament (correu, desplaçaments dels cobradors, etc.) així com del procediment de la via de constrenyiment, si s'arribés a aquest.

d) El pagament es podrà efectuar per ingrés directe a la Caixa de la Junta, o per transferència bancària al compte corrent constituït al efecte.

e) Si s'incorporés recurs d'alçada o qualsevol altre recurs contra les liquidacions de les quotes, ordinàries o extraordinàries, o contra qualsevol altre obligació imposada als membres que impliqués una aportació econòmica, no es suspendrà el procediment de cobrament, llevat que es prestés dipòsit irrevocable a disposició de la Junta, per l'import liquidat més un 25 per 100 en concepte d'interessos i costes. No obstant això, i quan concorrin causes justificatives en el retard en el pagament, la Junta podrà acordar ajornaments, fraccionaments o altres facilitats, aplicant-se el dipòsit previst anteriorment en cas de demores reincidents, greus o injustificades.

f) L'inici del procediment de constrenyiment per part de l'Ajuntament es produirà mitjançant sol·licitud a la qual s'acompanyarà certificació expedida pel Secretari de la Junta, en la que constin els membres deutors, els seus domicilis, les quantitats endeutades, el concepte de debit, la data de notificació pel pagament i la data de finalització del termini ordinari d'aquest. També caldrà l'acompliment dels altres requisits exigits per la legislació de règim local, si s'escau.

g) Un cop aprovades, liquidades i notificades les quotes i aportacions, el seu pagament serà vinculant per a tots els membres de la Junta de Compensació, inclòs per als no assistents a l'Assemblea i per als que haguessin votat en contra i els pagaments caldrà realitzar-los amb independència de l'estat de preparació, aprovació, contractació i execució de les obres.

h) Es podrà fer un increment de les quotes de fins un 30 per 100 del seu import, en previsió dels morosos en el pagament. Aquest pagament serà reintegrat als interessats quan s'hagi produït el cobrament dels morosos.

BASE TERCERA

Críteris per la contractació i realització de les obres d'urbanització



Per la realització de les obres d'urbanització en l'àmbit del Polígon d'Actuació núm. 124 s'atendrà a les següents normes:

a) La Junta de Compensació contractarà l'elaboració i redacció del corresponent projecte d'urbanització, que haurà de ser aprovat administrativament per l'Ajuntament de Granollers, prèvia acceptació i aprovació per l'òrgan competent de la Junta.

b) Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació de la Junta de Compensació, essent necessària la concurrència de tres ofertes de contractistes idonis que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. El criteri que se seguirà per l'adjudicació serà el de major eficàcia, qualitat, economia i garantia d'execució. Tots els pressupostos es faran valorar en base a les mateixes partides sens perjudici de que per part de l'Assemblea General es valorin altres elements com la solvència i l'eficiència.

c) En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules ordinàries, es consignaran les circumstàncies següents:

- el compromís de l'empresa d'ajustar-se a les condicions que li vinguin determinades per l'encàrrec de l'obra, així com el compromís de facilitar l'acció inspectora de l'administració actuant i l'entitat urbanística contractant.
- els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservància de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
- manera i terminis de pagament per a la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada
- les retencions que puguin realitzar la Junta de l'import total o de cada pagament parcial com a garantia de l'execució de les obres d'urbanització. Aquestes retencions no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres.

d) El contracte s'haurà de formalitzar per escrit dins del termini dels deu dies següents a l'adopció de l'acord d'adjudicació. La contractació serà comunicada a l'Ajuntament, que podrà designar un tècnic supervisor de les obres, sense perjudici de les funcions de direcció d'aquestes.

e) La recepció i termini de garantia de les obres per part de la Junta de Compensació es podrà dur a terme de conformitat a l'article 218 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Servei Públic.

f) Acordada per l'Assemblea General, la recepció definitiva de les obres d'urbanització i, dins del termini no superior a tres mesos, es sol·licitarà a l'Ajuntament de Granollers, la incoació de l'expedient de recepció amb la presentació de la documentació establerta per l'article 169 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament Llei d'Urbanisme i la certificació emesa pel Secretari de la Junta de Compensació de l'acord adoptat per l'Assemblea General de recepció de les obres d'urbanització.

L'Ajuntament comprovarà, en el termini de tres mesos, que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització i, si escau, s'actuarà d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

En el supòsit que s'haguessin constatat deficiències, un cop esmenades, es procedirà de conformitat amb les normes anteriors. L'Ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat.



Si l'òrgan actuant no resolt expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entendrà estimada la petició i, la Junta de Compensació podrà actuar d'acord amb el que disposa la normativa aplicable sobre actes administratius presumptes.

g) Mentre no es produeixi la recepció de les obres per part de l'Ajuntament, la Junta tindrà cura de la seva conservació, sense perjudici del període de garantia i de les obligacions que això impliqui pel contractista. A aquests efectes, s'aplicaran quotes de conservació als propietaris segons els criteris assenyalats en aquestes bases.

BASE QUARTA

Supòsits d'incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns

La Junta de Compensació, per acord de l'Assemblea General podrà sol·licitar de l'Ajuntament l'inici de l'expedient d'expropiació dels béns dels seus membres en els següents supòsits:

- a) A la negativa o retard en el pagament de les quotes ordinàries o extraordinàries endeutades pels membres de la Junta. En aquest supòsit, l'expropiació s'iniciarà pel retard de tres mesos des de la data en que acabava el termini ordinari de pagament. També podrà optar la Junta per sol·licitar, en qualsevol moment, a l'Ajuntament el cobrament de les quantitats endeutades per la via de constreyniment, amb els recàrrecs exigibles segons la legislació de règim local i amb embargament i execució de les finques per les quals es generi el debit, en cas d'impagament.
- b) A l'impagament de les multes imposades als membres de la Junta responsables d'actes sancionats per l'Administració quan es tractés de repercussió sobre els mateixos de les multes aplicades a la pròpia Junta, si bé en aquest cas també podrà optar-se pel cobrament pel procediment de constreyniment.
- c) A l'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la Llei i els seus Reglaments, incloent la no execució de les obres de neteja i desenrunament de terrenys, arranament de solars i edificacions, construcció de voreres i altres obligacions que acordi la Junta en l'Assemblea General, d'acord amb la Llei.

BASE CINQUENA

Determinacions complementàries

Les actuacions per a la constitució de la Junta de Compensació i per a l'efectivitat de totes les previsions legals i reglamentàries que li corresponen, es seguiran amb els propietaris que apareguin com a tal en els registres públics que produeixin presumpció de titularitat o, en el seu defecte, que apareguin amb aquest caràcter en registres fiscals, tot això segons l'article 3.2 de la Llei d'Expropiació Forçosa. A aquests efectes, els propietaris hauran d'aportar els títols corresponents davant



l'Administració actuant quan siguin requerits als efectes de la constitució de la Junta i de la redacció del Projecte de Reparcel·lació.

En el supòsit de finques que pertanyin a propietaris desconeguts o de domicili desconegut, les notificacions dels actes que els hi hagin de ser comunicats en el procediment d'aprovació d'Estatuts i Bases, constitució de la Junta i aprovació i execució dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització, així com en els actuacions expropiatòries, en el seu cas, es practicaran mitjançant edicte inserit en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província. En aquest cas, la titularitat es qualificarà de "dubtosa", als efectes de que l'Ajuntament assumeixi la representació dels drets i interessos d'aquests titulars exclusivament en quant a la tramitació dels expedient citats i per a garantir la legalitat del procés.

En el supòsit de finques de propietaris desconeguts i de les que no constin títols inscrits, en la formalització notarial de la reparcel·lació es relacionaran les propietats aportades per descripció de les finques respectives, amb indicació de "títol desconegut". En el seu cas s'indicarà el propietari, el seu últim domicili conegut i el registre públic o fiscal on aparegui com a tal. Si no s'expropien aquestes finques, l'escriptura de formalització de la reparcel·lació constituirà títol per a la immatriculació d'aquestes finques. "

Contra l'acord anterior que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes comptat des del dia següent al de la publicació d'aquest edicte.

O, directament, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació de l'acord anterior.

No obstant, es podrà interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

La qual cosa es fa públic per a general coneixement als efectes previstos en l'article 58.2 de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Granollers, 24 de febrer de 2011

La secretària general accidental



Ajuntament de Granollers
Urbanisme

Àrea Territorial

Carrer de Sant Josep, 7. 3a planta
Tel. 93 842 66 50. Fax 93 842 66 49
08401 Granollers

NIF P-0809500-B

M^a Àngels Badia i Busquets