

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**Expedient núm. **X2021002972**

Ignacio López Salvador, secretari de l'Ajuntament de Cassà de la Selva

CERTIFICO:

Que la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, en la **SESSIÓ ORDINÀRIA** celebrada el dia 10 d'octubre de 2022 ha adoptat l'acord següent, que transcrit literalment diu:

PROPOSTA D'APROVACIÓ DELS ESTATUTS I BASES D'EXECUCIÓ PER A LA POSTERIOR APROVACIÓ DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL "CEMENTIRI" SECTOR 2C PRESENTADA PER VIVENDIA ASSET MANEGEMENT.**ANTECEDENTS DE FET I FONAMENTS DE DRET.****A) Vist l'informe jurídic i del secretari de data 06 d'octubre 2022 que disposa:**

"Ignacio López Salvador, secretari municipal de l'Ajuntament de Cassà de la Selva i Joan Bataller i Garriga, cap dels serveis jurídics de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, emetem el següent informe jurídic i del secretari en compliment d'allò que s'ha fixat en l'article 3.3 a) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el Règim Jurídic dels Funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional respecte la sol·licitud d'aprovació dels Estatuts i Bases d'Execució per a la posterior aprovació de la Constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C presentada per VIVENDIA ASSET MANEGEMENT, SL número RE E2022006987 de data 2 d'agost de 2022 i nova proposta de número de RE E2022008667 de 6 d'octubre 2022.

ANTECEDENTS DE FET.

I.- El Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C va ser aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió de 30 de setembre de 2004.

II.- El Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C va ser aprovat provisionalment pel Ple municipal en sessió de 28 d'abril de 2005.

III.- 30 de juny de 2005 el Ple municipal va verificar el Text Refós del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C.

IV.- El Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 9 de febrer de 2006.

V.- El Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C va ser publicat al DOGC núm. 4644 de 30 de maig de 2006.

VI.- La Junta de Govern Local de data 29 de maig de 2006 va acordar l'exposició pública del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C.



Ajuntament de Cassà de la Selva

VII.- La Junta de Govern Local de data 24 de juliol de 2006 va acordar l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C.

VIII.- La Junta de Govern Local de data 16 d'octubre de 2006 va acordar l'aprovació d'una operació jurídica complementària del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C.

IX.- Amb data 7 de juny de 2011 es va produir les Actes de recepció parcial d'obra d'urbanització del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C i la total de les seves zones verdes.

X.- Actualment resta pendent d'execució les obres exteriors a l'àmbit del Projecte de Connexió del Vial C dels Plans Parcial "Cementiri" Sector 2CD i 2C a la carretera GI.V.6741 (anomenada cruïlla) un cop aprovat el projecte d'expropiació dels seus terrenys i ocupats per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

XI.- Caldrà la realització del certificat final d'execució de totes les obres d'urbanització per part del director del projecte d'Urbanització que inclogui una justificació de la suficiència de la potència elèctrica de l'àmbit.

XII.- Després de la greu crisi econòmica, dels anys 2008 i següents, la societat promotora CIMDOR, SA va fer fallida, i han canviat de mans la majoria de les propietats de l'àmbit, intervenint entitats financeres i la SAREB.

XIII.- Actualment, gairebé 20 anys després de l'inici del procés urbanitzador, l'entitat mercantil VIVENDIA ASSET MANAGEMENT, S.L., ha adquirit, segons manifesta, terrenys de l'àmbit que el converteixen en propietari majoritari i ha sol·licitat reemprendre el procés urbanitzador suspès que s'executava, d'acord amb el planejament general vigent, pel sistema de compensació bàsica en la modalitat de reparcel·lació voluntària i que, una vegada revocat el poder especial al promotor fallit, fan necessària la represa del procés amb l'aprovació dels estatuts i bases i de la constitució de la Junta de Compensació amb la finalitat d'acabar aquest procés urbanitzador amb l'execució de les obres corresponents al Projecte de Connexió del Vial C dels Plans Parcial "Cementiri" Sector 2CD i 2C a la carretera GI.V.6741 (anomenada cruïlla), la liquidació de les corresponents quotes, el seu cobrament als propietaris actuals, l'aprovació del compte de liquidació i la cessió i recepció de les obres del vial per l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

XIV.- VIVENDIA ASSET MANAGEMENT, S.L., ha presentat un projecte d'estatuts i bases d'execució per a la seva aprovació.

XV.- Vista l'escriptura pública i notes simples de propietat de les parcel·les adquirides per VIVENDIA ASSET MANAGEMENT, S.L.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES FORMALS.

PRIMER. La modalitat de compensació bàsica té per objecte l'execució del planejament en l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística per part de les persones propietàries del sòl inclòs en aquest. A tals efectes, les persones propietàries de les finques incloses al polígon s'han de constituir, mitjançant document públic, en Junta de Compensació, aportar els terrenys de cessió obligatòria i executar al seu càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat



Ajuntament de Cassà de la Selva

SEGON. La Legislació aplicable vindrà determinada per:

L'article 119 i l'article 130 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

L'article 170 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

L'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

TERCER. La Junta de Compensació es constitueixen mitjançant document públic i adquireixen personalitat jurídica en fer la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Per a la constitució de la Junta de Compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin, almenys, el 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. A tals efectes, les persones propietàries poden constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional o bé formular directament les bases i els estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, com és el cas, d'acord amb el procediment establert en l'article 119.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

QUART. La incorporació a la Junta de Compensació de la resta de persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema, es pot produir en qualsevol moment durant el 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. L'adhesió es farà en igualtat de drets i deures.

Si no s'incorporen, la Junta de Compensació pot sol·licitar a l'Administració l'expropiació de les seves finques, en aquest cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les finques a favor seu, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.

CINQUÈ. La Junta de Compensació en la modalitat de compensació bàsica té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. En tot cas, en l'òrgan rector de la Junta ha d'haver-hi un o una representant de l'Ajuntament.

SISÈ. Durant tot el procés es complirà amb les exigències de publicitat activa.

SETÈ.- El procediment a seguir és el següent:

La iniciativa de constitució ha d'acompanyar-se amb una Proposta d'Estatuts, elaborada pels propietaris afectats per una actuació urbanística als quals correspongui almenys el 50% de l'aprofitament lucratiu de la unitat. La Proposta d'Estatuts i de Bases d'Actuació es presentarà a l'Ajuntament.



Ajuntament de Cassà de la Selva

De conformitat amb l'article 197 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de de la Llei d'Urbanisme, en els Estatuts han de constar:

- Nom, domicili, objecte i finalitats.
- L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.
- Expressió del polígon d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- Condicions o requisits per incorporar-se a la Junta, que no poden ser més onerosos per a unes persones propietàries que per a unes altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar a una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responant solidàriament davant la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a tal efecte, ho nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.
- Quan les finques pertanyin a menors o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació pels seus representants legals.
- Condicions o requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin en la junta de compensació, de conformitat amb el que preveu l'article 171.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació. Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per única persona.
- Òrgans de govern i administració i, si escau, de gerència, manera de designar-los i facultats de cadascun.
- Com a mínim, cal preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o la presidenta i un secretari o la secretària.
- Requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i administració, requisits i forma de l'adopció d'acords, quòrum mínim i manera de computar-se els vots, que ha de guardar proporció als drets de cadascuna de les propietats, excepte acord unànimе en un altre sentit.
- Drets i obligacions dels seus membres.
- Mitjans econòmics i regles per a l'exacció d'aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.
- Expressió dels recursos que, d'acord amb la Llei d'Urbanisme i el Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.
- Regles sobre la dissolució i la liquidació de la junta de compensació.

Segons estableix l'article 198 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, les Bases d'Actuació poden incloure les determinacions següents:

- Criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els previstos en la Llei d'Urbanisme i en el Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del polígon d'actuació urbanística.
- Criteris de valoració de drets reals sobre finques, servituds predials i drets personals que puguin ser constituïts sobre les finques.
- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin de derrocar.
- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es poden incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions d'aquestes, d'acord amb el que estableix l'article 141 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.



Ajuntament de Cassà de la Selva

- 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 parcel·lació sota el punt de vista tècnic i econòmic.
- Actuacions a dur a terme en relació amb les persones propietàries que no s'adhereixen 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 als membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el que estableix l'article 136.6 del Reglament d'Urbanisme.
- Regles per valorar els immobles que es construeixen quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.
- 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 quotes d'urbanització i per atendre al sosteniment i el funcionament de l'entitat.
- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.
- Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adequades per a la correcta execució del sistema i de les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que s'han de recollir en els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions anteriors que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

Els Serveis Tècnics Municipals emetran informe en relació amb els aspectes tècnics del Projecte d'Estatuts i el Projecte de Bases d'Actuació presentats.

Vist l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, l'Alcalde aprovarà inicialment, i en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa, el Projecte d'Estatuts i de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació a constituir.

De conformitat amb l'article 119.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, si durant la tramitació es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, correspon l'aprovació definitiva a l'Ajuntament, que ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i ens cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si escau, transcorreguts dos mesos des de la presentació de l'expedient complet.

Aprovats inicialment els Projectes, hauran de ser exposats a informació pública en el termini d'un mes, dins del qual es concedirà audiència a les persones interessades, amb citació personal.

La Resolució estarà, a més, a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament <https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=1704480001>.



Ajuntament de Cassà de la Selva

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta, però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol de Catalunya, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.

Conclusa la informació pública i complert el tràmit d'audiència, l'Alcalde, previ informe-proposta de secretaria, aprovarà definitivament el Projecte d'Estatuts i el Projecte de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació a constituir, amb les modificacions que en el seu cas procedissin, en el termini de dos mesos des de la finalització del termini d'informació pública; en cas contrari, s'entendrà que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, que el sentit del silenci és negatiu.

Una vegada aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons allò que s'ha fixat en la legislació de procediment administratiu comú, l'administració ha d'ordenar la seva publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la corresponent formalització.

D'aquesta manera, l'Ajuntament ordenarà la publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Girona i la notificació individualitzada a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies, advertint-los de les conseqüències de la falta d'adhesió, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

L'Ajuntament requerirà als interessats perquè constitueixin la Junta de Compensació mitjançant escriptura pública en la qual es designarà el càrrec de l'òrgan rector, que necessàriament recaurà en persona física.

En l'Espectura de constitució hauran de constar:

- Relació de propietaris i, en el seu cas, empreses urbanitzadores.
- Relació de les finques de les quals són titulars.
- Persones que hagin estat designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- Acord de constitució.

Constituïda la Junta de Compensació mitjançant Espectura Pública, l'Ajuntament adoptarà l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta 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.

Així mateix, l'Ajuntament designarà a la persona que ho representarà en l'Entitat, en cas contrari s'entén atorgada aquesta condició a l'Alcalde.

Segons l'article 5 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, estableix que a partir de l'atorgament de l'Espectura de constitució de la Junta de Compensació, s'estendrà nota marginal en el Registre de la Propietat de les finques afectades pel sistema d'actuació.



Ajuntament de Cassà de la Selva

La nota marginal tindrà una durada de tres anys i podrà ser prorrogada per altres tres a instàncies de l'Administració actuant o de l'Entitat urbanística col·laboradora.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament haurà de comunicar-ho al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, a l'efecte de la seva inscripció.

D'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 192.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, a la comunicació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores s'adjuntarà la següent documentació:

- Un exemplar dels estatuts i, en el seu cas, de les bases d'actuació o de la concertació de l'entitat urbanística col·laboradora.
- Còpia autoritzada del document públic de constitució de l'entitat.
- Certificat de l'acord d'aprovació de la constitució adoptat per l'administració actuant.
- Certificat municipal que acrediti l'executivitat del planejament d'aplicació, i el sistema i la modalitat d'actuació.
- Plànol d'emplaçament i àmbit del polígon d'actuació urbanística on l'entitat urbanística col·laboradora ha d'exercir la seva activitat.
- Certificat municipal que acrediti que el plànol a què fa referència l'apartat anterior correspon amb el polígon d'actuació urbanístic aprovat.
- Certificat de l'acord de designació de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, en el seu cas, en l'entitat urbanística col·laboradora.

L'òrgan competent per a l'aprovació dels estatuts i bases i la constitució de la Junta de Compensació és l'alcalde, el qual té delegada a la Junta de Govern Local, mitjançant decret 1292 de data 21 de juny de 2019, en matèria urbanística, aquesta facultat d'aprovació dels instruments de gestió urbanística.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES MATERIALS:

PARTICIPACIÓ DE L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA DE SUPORTAR LES DESPESES D'URBANITZACIÓ PROVINENTS DE LA CESSIÓ REALITZADA EN TANT QUE L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT DEL SÒL AMB CORRESPONENT AL 10% D'APROFITAMENT MITJÀ.

PRIMER.- El Pla parcial Sector 2C "Cementiri" i la seva Reparcel·lació, van ser tramitats respecte la participació de l'Ajuntament de Cassà de la Selva en les despeses d'urbanització provinents de la cessió realitzada en tant que l'administració actuant del sòl amb corresponent al 10% d'aprofitament mitjà I segons allò disposat en l'article 46 de l'avui derogada Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, que disposava:





Ajuntament de Cassà de la Selva

“Participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització

1. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat que el sòl estigui reservat expressament, i consti degudament en el Registre de la Propietat, per a atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús, i que, en aquest cas, l'administració mantingui la titularitat dominical del sòl al llarg d'un termini mínim de trenta anys (que no fou el cas). A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.

2. En el supòsit que la reserva a què es refereix l'apartat 1 sigui parcial, la participació de l'administració actuant en les càrregues d'urbanització ha d'ésser proporcional al percentatge de sòl no reservat.”

SEGON.- En el temps de la tramitació del desenvolupament urbanístic del referit sector era d'aplicació també l'article 114 de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris i dret de reallojament, avui també derogada que disposava:

“1. Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

“a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'article 46.

TERCER.- Posteriorment es va aprovar el DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, complint el mandat de la disposició final primera de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, autoritzà el Govern perquè, en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, refongui en un text únic l'esmentada Llei i la Llei 2/2002 i perquè regularitzi, aclareixi i harmonitzi els textos de les dites lleis.

El Text refós de la Llei d'urbanisme elaborat en exercici d'aquesta delegació recull en un text únic les modificacions de la Llei d'urbanisme derivades de la Llei 10/2004 i, a l'empara de l'habilitació per a regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals objecte de refosa i es disposa:

“**Article 43.**

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a, ...”



Ajuntament de Cassà de la Selva

“Article 44

Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat.

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.



Ajuntament de Cassà de la Selva

3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.”

“Article 46 Decret legislatiu 1/2005

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

Vigent des del 29/07/2005 al 18/10/2007

“1. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió de les persones propietàries, llevat que el sòl estigui reservat expressament, i consti degudament en el Registre de la Propietat, per a atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús, i que, en aquest cas, l'administració mantingui la titularitat dominical del sòl al llarg d'un termini mínim de trenta anys. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.

2. En el supòsit que la reserva a què es refereix l'apartat 1 sigui parcial, la participació de l'administració actuant en les càrregues d'urbanització ha d'ésser proporcional al percentatge de sòl no reservat.”

L'article 46 va ser modificat per l'art. 8. Dos del **DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.** Vigent des del 19/10/2007.

“L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.”

La Disposició Transitòria Primera del DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística disposa:

“ La cessió a l'Administració actuant del sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.”

L'actual redacció de l'article Article 46 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, respecte les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació, continua disposant:



Ajuntament de Cassà de la Selva

“1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.”

És d'aplicació la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Règim aplicable als instruments urbanístics en tràmit en matèria de cessió de sòl amb aprofitament.

“1. La cessió a l'Administració actuant del sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.”

2. Els deures de cessió de sòl amb aprofitament que estableixen els articles 43.1.b, c i d, 45.1.a segon i tercer, i 99.3 d'aquesta Llei s'apliquen a les modificacions del planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009.

A) RESPECTE DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ PER A LA REALITZACIÓ DE LES OBRES EXTERIORS A L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE CONNEXIÓ DEL VIAL C DELS PLANS PARCIALS “CEMENTIRI” SECTOR 2CD I 2C A LA CARRETERA GI.V.6741 (ANOMENADA CRUÏLLA).

Ates que les obres interiors de l'àmbit van ser recepcionades per l'Ajuntament de Cassà de la Selva i totalment liquidades, l'objecte de la Constitució de la Junta de Compensació, és continuar el procés urbanitzador iniciat el 2004 i es limita A LA REALITZACIÓ DE LES OBRES EXTERIORS A L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE CONNEXIÓ DEL VIAL C DELS PLANS PARCIALS “CEMENTIRI” SECTOR 2CD I 2C A LA CARRETERA GI.V.6741 (ANOMENADA CRUÏLLA), la liquidació de les corresponents quotes, el seu cobrament i la cessió i recepció de les mateixes per a l'Ajuntament de Cassà de la Selva en tant que vialitat pública, tal i com determina el planejament urbanístic vigent.

La Junta haurà de presentar el projecte d'urbanització actualitzat DEL PROJECTE DE CONNEXIÓ DEL VIAL C DELS PLANS PARCIALS “CEMENTIRI” SECTOR 2CD I 2C A LA CARRETERA GI.V.6741 (ANOMENADA CRUÏLLA) i haurà de ser aprovat per l'Ajuntament per a la seva execució.

L'Ajuntament haurà de contribuir i, per tant caldrà consignar en el tràmit corresponent, l'import corresponent del percentatge d'aprofitament cedit de manera gratuïta que és del 10,01788 % dels drets adjudicats respecte la parcel·la resultant 39, finca registral 9222 de Cassà de la Selva inscrita al Registre de la Popietat de Girona.

Per la qual cosa, S'INFORMA FAVORABLEMENT l'adopció del següent acord per part de la Junta de Govern Local:



Ajuntament de Cassà de la Selva

PRIMER. Aprovar inicialment els Estatuts i Bases d'Execució per a la posterior aprovació de la Constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C presentada per VIVENDIA ASSET MANEGEMENT, SL segon proposta de número de RE E2022008667 de 6 d'octubre 2022.

SEGON. Sotmetre a informació pública Estatuts i Bases d'Execució per a la posterior aprovació de la Constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C presentada per VIVENDIA ASSET MANEGEMENT, SL segon proposta de número de RE E2022008667 de 6 d'octubre 2022, mitjançant anunci en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província de Girona, i a la pàgina web municipal, així com, donar audiència als interessats per termini comú d'un mes, i tot això a l'efecte de que puguin formular-se quantes al·legacions, suggeriments o reclamacions poguessin estimar-se com a pertinents pels interessats.

Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament <https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=1704480001>

TERCER. Conclosos els anteriors tràmits, es remetrà l'expedient per a la seva aprovació definitiva per part d'aquesta Junta de Govern Local, amb resolució de les corresponents al·legacions que s'hi poguessin presentar, si s'escau, previs informes dels Serveis Tècnics Municipals, i de l'Informe-proposta de Secretaria."

B) Vist l'informe urbanístic de l'arquitecte municipal:

"Jordi Fabrellas Surià, arquitecte municipal, en relació amb l'expedient d'aprovació dels **ESTATUTS I BASES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SUD 1.4, PP CEMENTIRI 2C i a la instància presentada per VIVENDIA ASSET MANAGEMENT SL en data 2 d'agost de 2022 (RE núm. E2022006987)**, emeto el següent

I N F O R M E:

Vista la instància presentada per VIVENDIA ASSET MANAGEMENT SL en data 2 d'agost de 2022 (RE núm. E2022006987), on exposa que és propietària majoritària segons participacions proporcionals, del SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT 1.4. PLA PARCIAL CEMENTIRI 2 C, i sol·liciten, per tal de poder dur a terme la vialitat exterior del sector pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, que l'ajuntament realitzi els tràmits necessaris per a la constitució de l'anomenada Junta de Compensació, de la qual s'aporten les propostes de ESTATUTS i BASES per a la seva revisió i posterior tramitació.

Vist el projecte d'estatus de l'entitat urbanística de compensació sector urbanitzable delimitat 1.4. Pla parcial Cementiri 2C, i les bases d'actuació de la Junta de Compensació, presentades per Vivendia Asset Management SL en data 2 d'agost de 2022 (RE núm. E2022006987).

Atesos els articles 197 i 198 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol:

"Article 197

Estatuts de les juntes de compensació

Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents:

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat



Ajuntament de Cassà de la Selva

- 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 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, responnent 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 que 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 unànim 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.

Article 198

Bases d'actuació de les juntes de compensació

198.1 Les bases d'actuació poden incloure les determinacions següents:

- 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 que 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 que 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

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat



Ajuntament de Cassà de la Selva

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.

198.2 Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adients per a la correcta execució del sistema i de les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que s'han de recollir en els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació."

Segons l'article 120.1.a i b del Decret legislatiu 1/2005, vigent en el moment de l'aprovació de la reparcel·lació, actualment article 126.1.a del vigent Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, el dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

En relació amb la pròxima constitució de la Junta de Compensació, s'informa el següent:

1. Els Estatus de la Junta de Compensació contenen les circumstàncies mínimes establertes en l'article 197 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. Les Bases d'actuació contenen les determinacions mínimes establertes en l'article 198.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.
3. Vivendia Asset Management SL compleix el requisit de ser propietària majoritària dels drets urbanístics, en un percentatge major al 50% del total del sector, concretament el **56,10039 %**.

Conclusió:

En conclusió a l'exposat, s'informa favorablement respecte del Projecte d'Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació a constituir."

Per tot això, **S'ACORDA:**

PRIMER. Aprovar inicialment els Estatuts i Bases d'Execució per a la posterior aprovació de la Constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C presentada per VIVENDIA ASSET MANEGEMENT, SL segon proposta de número de RE E2022008667 de 6 d'octubre 2022.

SEGON. Sotmetre a informació pública Estatuts i Bases d'Execució per a la posterior aprovació de la Constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial "Cementiri" Sector 2C presentada per VIVENDIA ASSET MANEGEMENT, SL segon proposta de número de RE E2022008667 de 6 d'octubre 2022, mitjançant anunci en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província de Girona, i a la pàgina web municipal, així com, donar audiència als interessats per termini comú d'un mes, i tot això a l'efecte de que puguin formular-se quantes al·legacions, suggeriments o reclamacions poguessin estimar-se com a pertinents pels interessats.

Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest

Ajuntament <https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=1704480001>



Ajuntament de Cassà de la Selva

TERCER. Conclosos els anteriors tràmits, es remetrà l'expedient per a la seva aprovació definitiva per part d'aquesta Junta de Govern Local, amb resolució de les corresponents al·legacions que s'hi poguessin presentar, si s'escau, previs informes dels Serveis Tècnics Municipals, i de l'Informe-proposta de Secretaria.

ANNEX I

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

I.- DISPOSICIONS GENERALS.

Primera – Objecte.

Les presents Bases de Compensació es refereixen a la **JUNTA DE COMPENSACIÓ JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT 1.4. PLA PARCIAL CEMENTIRI 2 C.**

La finalitat de les Bases és reglamentar l'execució de les obres d'urbanització del Projecte de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-6741 (anomenada la cruïlla), la liquidació de les corresponents quotes, el seu cobrament, liquidació definitiva i cessió de les obres a l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

El projecte de reparcel·lació per l'adjudicació de finques de resultat consta inscrit en el Registre de la Propietat, amb la corresponent cessió gratuïta i obligatòria d'aprofitament mig a l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

Respecte els propietaris que no s'adhereixin i, per tant, no s'integrin en la Junta de Compensació, es procedirà d'acord amb el que disposa l'art. 170.2) del Decret 305/2006 en qualsevol de les seves modalitats.

Segona.- Subjectes interessats

1.- Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà la Junta esmentada, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris. No es preveu la incorporació d'empreses urbanitzadores.

3.- Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual formarà part tant del Consell Rector, en el supòsit que es constitueixi, com de l'Assemblea General de l'Entitat.

Tercera. Actuacions que comprèn.

L'actuació pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica comprendrà:

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat



Ajuntament de Cassà de la Selva

- a) L'execució de la referida vialitat de conformitat amb el projecte d'obres aprovat i, en el seu cas, la corresponent actualització.
- b) La redacció de l'instrument d'equidistribució als efectes de distribuir entre els propietaris el cost de les obres d'urbanització i despeses inherents al desenvolupament de la Junta.
- c) El pagament de les obres urbanització del Projecte de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-6741 aprovat pe l'Ajuntament, les despeses de redacció dels corresponents instruments de gestió urbanística i d'actualització, en el seu cas, del Projecte d'Urbanització citat.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ-PARTICIPACIÓ.

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

1.- Els drets dels propietaris seran proporcionals als coeficients de participació assignats a cadascuna de les finques en el projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat.

2- La finalitat dels Estatus i Bases es l'execució, pagament i liquidació de la urbanització de la vialitat exterior a l'àmbit atès que les obres d'urbanització dins de l'àmbit ja han estat realitzades amb anterioritat i ja s'han recepcionat totes per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva..

No és necessària la reparcel·lació de finques ni les cessions d'aprofitament urbanístic mig i de sistemes a favor de l'Ajuntament ja que consten inscrites al Registre de la Propietat.

Cinquena.- Criteris de valoració de drets reals.

No cal establir cap criteri al constar els criteris de valoració en el projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat.

Sisena.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o Instal·lacions que s'hagin d'enderrocar

No cal establir cap criteri al constar els criteris de valoració en el projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat.

Setena.- Taxacions.

Les taxacions consten en el projecte de reparcel·lació.



Ajuntament de Cassà de la Selva

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

Vuitena.- Forma de contractació.-

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per un contractista idoni, per adjudicació de la Junta de Compensació. Al tractar-se dels sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, el procediment s'ajustarà al que disposa l'art. 172 del Decret 305/2006, i cal garantir la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres.

2.- En el contracte d'obres es garantirà les facultats de vigilància de l'Administració actuant, així com es preveuran les garanties que haurà de presentar l'empresa urbanitzadora i els terminis de recepció provisional i definitiva de les obres i les garanties de la seva correcta execució.

Novena.- Costos d'Urbanització

1.- Els costos urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes de participació d'acord amb el Projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat.

2.- S'estimaran com a costos urbanització:

a) Els que constin en el projecte d'obres aprovat, o en el seu cas, actualitzat.

b) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust (redacció d'instruments de gestió urbanística, en el seu cas, del projecte actualitzat d'urbanització del vial exterior a l'àmbit, assessorament de la Junta, administració de la mateixa, comptabilitat, etc).

c) Les despeses que estableix la LLei d'Urbanisme i el seu Reglament i que siguin d'aplicació i aprovades en Assemblea General..

3.- La distribució dels costos urbanització es fixaran en el projecte de reparcel·lació econòmica d'acord amb els principis establerts a les presents Bases, així com en la liquidació definitiva.

IV - CESSIÓ OBRES URBANITZACIÓ DEL VIAL EXTERIOR A L'ÀMBIT I QUOTES.

Desena.- La cessió de les obres urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà a favor de l'Ajuntament d'acord amb el que disposa el DL 1/2010 i Decret 305/2006. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació i el tècnic director de les obres..

Onzena.- Quotes de participació

1.- La participació de cada propietari en l'Entitat serà proporcional a la quota de participació que consta assignada en el projecte de reparcel·lació per a cadascuna de les finques de resultat.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat





Ajuntament de Cassà de la Selva

Es procedirà a l'afecció registral de la càrrega urbanística en les finques de resultat d'acord amb el que disposa l'art. 127 b) del DL 1/2010, sens perjudici del que disposa l'art. 159 del Decret 305/2006 sobre concentració de responsabilitats.

Per a la inscripció de l'afecció real sobre les finques reparcel·lades serà títol idoni el projecte d'equidistribució de quotes urbanístiques referit a l'execució de les obres d'urbanització de la vialitat exterior, aprovat definitivament i ferm en via administrativa.

Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions en el termini que assenyali l'òrgan competent de la Junta de Compensació.

La liquidació definitiva es formularà per part de l'òrgan competent i serà comprensiva de la totalitat d'ingresos i despeses referits a l'execució de la vialitat exterior a l'àmbit.

Catorzena.- Conservació de la urbanització.

La conservació de la urbanització objecte d'aquestes bases fins a la recepció de les obres per part de l'Ajuntament, anirà a càrrec dels propietaris de les finques resultants, amb una quota de participació equivalent a la del saldo de liquidació definitiva, i la forma i termini de pagament serà el que aprovi l'òrgan competent de la Junta.

ANNEX II

ESTATUTS DE L'ENTITAT URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓ SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT 1.4. PLA PARCIAL CEMENTIRI 2 C.

TÍTOL I: DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINS.

Article 1.- DENOMINACIÓ I REGULACIÓ.

Per a l'execució de la vialitat exterior del SUD 1.4 PLA PARCIAL CEMENTIRI 2 pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, s'articula l'anomenada Junta de Compensació de **SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT 1.4. PLA PARCIAL CEMENTIRI 2 C.**

La Junta de Compensació es regirà pel disposat amb caràcter imperatiu pels articles 119, 120, 122, 123 i 124 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en la seva redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en especial els articles 170 a 173 i 187 a 198, el Real Decreto Legislativo 7/2015 i, amb caràcter supletori, per les disposicions contingudes en la normativa de les societats de capital.

Article 2.- DOMICILI SOCIAL.

El domicili de l'Entitat s'estableix al domicili social de VIVENDIA ASSET MANEGEMENT S.L. al carrer Pla de l'Estany, 17 de Cassà de Selva.





Ajuntament de Cassà de la Selva

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

Article 3.- PERSONALITAT JURÍDICA.

La Junta gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori.

Article 4.- NATURALESA.

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

Article 5.- OBJECTE

Constitueix l'objecte de la Junta de Compensació l'execució de les obres d'urbanització del Projecte de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-6741 (anomenada la cruïlla), la liquidació de les corresponents quotes, el seu cobrament, liquidació definitiva i cessió de les obres a l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

Article 6.- FINALITATS

Són fins primordials de l'Entitat els següents:

a) Redactar, en el seu cas, l'actualització del projecte de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-6741.

b) Redactar i impulsar la tramitació i aprovació de l'instrument d'equidistribució de quotes d'urbanització projecte de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-674.

c) Executar les obres d'urbanització projecte de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-674.

Contractar l'execució de les obres d'urbanització de la vialitat esmentada d'acord amb el projecte aprovat definitivament per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, o en seu cas, la seva actualització, seleccionant al contractista idoni i adjudicant-les.

d) Aprovar els pressupostos, gestionar el cobrament de les quotes per atendre els costos d'urbanització i altres despeses derivades de la formulació del projecte d'equidistribució de quotes urbanístiques, la seva inscripció en el Registre de la Propietat i les derivades del funcionament de la Junta.

e) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d' Entitats Urbanístiques Col·laboradores.



Ajuntament de Cassà de la Selva

f) Assumir la gestió i defensa dels interessos dels membres de la junta davant de l'Administració i tercers.

h) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres, així com l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, si s'escau.

i) Interessar de l'Administració actuant la recepció de les obres d'urbanització.

j) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la llei.

k) L'exercici de tots els drets i les activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

l) Aprovar el compte de liquidació definitiu corresponent a les obres de vialitat exterior de l'àmbit i sotmetre'l a l'aprovació de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

Article 7.- ÒRGAN DE TUTELA.

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

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

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors.

b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que aprovi la Junta.

c) Designació d'un representant a la Junta de Compensació.

d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per la seva inscripció.

e) Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres.

f) Resolució dels recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta.

g) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i resultin de la normativa abans especificada.

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

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys objecte del Projecte d'Urbanització de Connexió del Vial C del PP Sector 2D i 2C a la carretera GI-V-6741 del **SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT 1.4. PLA PARCIAL CEMENTIRI 2 C, delimitat en el POUM** del municipi de Cassà de la Selva.



Ajuntament de Cassà de la Selva

L'entitat es constitueix per una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores –que te efectes constitutius- i fins el compliment total de l'objecte social, sense perjudici de la dissolució en els termes regulats en els presents estatuts.

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

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

TÍTOL II: CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10.- ASSOCIATS.

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

Formen part de la Junta:

a) Els propietaris de finques compreses en el seu àmbit que hagin adoptat la iniciativa del sistema conforme el que determina l'article 130.3 del Decret legislatiu, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

b) Els propietaris de les finques incloses a l'àmbit d'actuació urbanística que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi, d'acord amb el que preveu l'article 130.4 del Decret legislatiu, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i altres disposicions concordants del Reglament de la Llei (Decret 305/2006).

La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i adjuntant la documentació justificativa de l'esmentada propietat. La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el 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 inadmeses per la junta de compensació.

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

c) La manca d'adhesió a la Junta de les persones propietàries que no garanteixin la seva participació comportarà l'aplicació de l'art. 170.2 del Decret 305/2006, en qualsevol de les seves modalitats.



Ajuntament de Cassà de la Selva

Article 11.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

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

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

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

- Relació dels propietaris.
- Relació de les finques de les que en són propietaris.
- Persones que es designen per ocupar els càrrecs de President/a, Secretari/a i, en el seu cas, de l'òrgan rector.
- Acord de constitució.

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

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

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

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

Les quotes d'urbanització es determinaran en funció dels coeficients assignats a les finques resultants en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de 24 de juliol de 2006 i operacions jurídiques complementàries aprovades pel mateix òrgan en sessions de 31 de juliol de 2006, 16 d'octubre de 2006 i 13 de novembre de 2006, ferm en via administrativa i inscrit en el registre de la Propietat número 3 de Girona.



Ajuntament de Cassà de la Selva

Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits es gestionaran de conformitat amb el que preveu l'art. 134-4 TRLUC.

La Junta de Compensació pot acordar l'abonament de bestretes, a compte de les despeses d'urbanització, tant a càrrec dels membres de la Junta de Compensació com a càrrec dels propietaris que no s'hi hagin adherit.

Les bestretes s'establiran d'acord amb els coeficients assignats a les finques resultants de la reparcel·lació aprovada i inscrita.

Article 13.- POTESTATS DE LA JUNTA SOBRE LES FINQUES.

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

Article 14.- TRANSMISSIÓ DE FINQUES.

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

- El transmetent haurà de notificar en forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i del possible adquirent.
- L'adquirent quedarà subrogat en el lloc de l'anterior propietari en els compromisos que aquest hagués contret amb la Junta o amb l'administració actuant i s'entendrà que s'incorpora a l'entitat en substitució de l'anterior titular.
- En l'escriptura pública d'alineació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent en el pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries. Aquest extrem s'ha d'acreditar aportant a l'acte de l'escriptura i per la seva protocol·lització, una certificació sobre l'estat dels deutes, llevat que hagi estat exonerat per l'adquirent en el compliment d'aquesta obligació, circumstància que s'haurà de fer constar. Aquesta certificació serà emesa pel Secretari en el termini d'un mes des de la seva petició a la Junta.

TÍTOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 15.- DRETS.

Els membres de la Junta tindran els drets següents:

- Assistir per si mateixos o per mitjà de representant mitjançant poders generals o especials a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin i presentar proposicions i suggeriments.
- Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de les assemblees, així com qualsevol altra documentació de la Junta, com comptabilitat, etc.
- Elegir els membres de l'òrgan de govern i ésser elegibles per l'exercici dels càrrecs.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat





Ajuntament de Cassà de la Selva

- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts a l'article precedent.
- e) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de l'Assemblea.
- f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

Article 16.- DEURES.

Els membres de la Junta tindran les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars dels drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, haurà de donar constància d'aquest fet a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les quotes que contribueixin al manteniment i funcionament de l'entitat, així com les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al seu coeficient de participació.
- d) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit i la transmissió, en el seu cas, de les seves finques o drets en la Junta.
- e) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que s'assenyali.
- f) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.

TÍTOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 17.- ÒRGANS.

Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

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

La constitució de la Junta Rectora es potestativa.

Article 18.- ASSEMBLEA GENERAL.

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

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

Article 19. RÈGIM DE SESSIONS.



Ajuntament de Cassà de la Selva

1. L'Assemblea General celebrarà reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o ho sol·licitin per escrit adreçat al President, com a mínim, propietaris que representin el 30% de les quotes.

2. En la sessió ordinària anual han de figurar preceptivament en l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

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

Article 20.- FACULTATS.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Examen de la gestió comuna i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- b) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- c) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- d) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) La contractació de les obres d'urbanització.
- h) Acordar la dissolució de la Junta.
- i) Imposició de derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o atendre el seu eventual dèficit puntual que es pugui produir.
- j) Disposar el nomenament i cessament del President i Secretari i designar els seus substituïts.
- k) Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització.
- l) La sol·licitud d'apressament als membres que incompleixin les obligacions econòmiques.
- m) Acordar l'aprovació del projecte de reparcel·lació econòmica i els seus complements i tramitar la seva aprovació administrativa.
- n) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 21.- REPRESENTACIÓ.

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o formalitzat davant el Secretari de la Junta.

Article 22.- EL PRESIDENT.



Ajuntament de Cassà de la Selva

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

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques i, en la seva virtut, representar la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea. Igualment acordar l'exercici d'accions judicials de qualsevol tipus quan no sigui possible la convocatòria d'una Assemblea General.
- c) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
- e) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada (poders per plets, etc).
- f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g) Exercir les activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

En el supòsit d'absència o malaltia, la vacant del president serà substituïda pel membre que hagi estat designat per l'Assemblea, exclòs el que actuï de secretari.

Article 23.- EL SECRETARI.

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

Pel supòsit que no tingui la qualitat de soci, actuarà amb veu però sense vot.

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.

Article 24.- FUNCIONS DEL SECRETARI.

El Secretari aixecarà acta de cada sessió de l'òrgan col·legiat i, si no és membre de l'Entitat, assistirà amb veu però sense vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions de l'òrgan col·legiat; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General i/o la Junta Rectora; serà el dipositari i custodi dels llibres socials; tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat, i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions.

Article 25.- CONVOCATÒRIA DELS ÒRGANS COL·LEGIATS.





Ajuntament de Cassà de la Selva

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin propietaris que representin, al menys, el 30% de les quotes de participació.

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

La convocatòria de l'Assemblea General i/o la Junta Rectora es farà per escrit tramès per correu certificat o correu electrònic, amb vuit dies naturals d'antelació, als domicilis designats pels associats. A aquest efecte, els propietaris hauran de designar un correu electrònic.

Article 26.- QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ.

1. L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació. En cas d'exclusió d'algun propietari, no es computarà la seva quota.

En segona convocatòria, que se celebrarà una hora després, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin els associats que representin, com a mínim, la tercera part de les quotes de participació, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

2. No obstant el que es disposa en els apartats precedents, l'òrgan col·legiat s'entendrà convocat i quedarà vàlidament constituït per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 27. RÈGIM D'ADOPCIÓ DELS ACORDS.

1. Seran vàlids els acords que s'adoptin per l'Assemblea per majoria dels vots dels assistents computats en funció dels drets de cada membre, és a dir, de les quotes presents o representades.

Els drets són proporcionals als coeficient de participació previstos en el projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat.

2. Per a l'exercici del dret a vot és necessari que els propietaris estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment, en els termes previstos a l'article 193.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

3. En situacions de proindivís, els titulars han de nomenar una sola persona representant. Pel cas d'usdefruit, el representant recau sobre el titular de la nua propietat. En el supòsit que sobre alguna finca figuri constituït algun dret real compatible, la qualitat de soci correspondrà al titular del domini.

Article 28.- ACTES.



Ajuntament de Cassà de la Selva

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

Les actes seran redactades pel Secretari amb el vist-i-plau del President, i se'en donarà compte en la propera sessió de l'òrgan, a més de ser notificades a cadascun dels propietaris integrants de la Junta. Seran transcrits en el corresponent llibre d'actes -un per cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadernat i legalitzat cada full amb la rúbrica de l'Alcalde i el segell de l'Ajuntament-.

TÍTOL V: APORTACIONS I RÈGIM ECONÒMIC

Article 29.- MITJANS ECONÒMICS.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats, sens perjudici d'altres recursos que legalment s'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:
 - a) Ordinàries o de gestió i urbanització, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme el pressupost anual aprovat per l'assemblea.
 - b) Extraordinàries, que amb aquest caràcter determini l'Assemblea.
3. Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'assemblea.
4. La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, conforme les quotes de participació de que sigui titular en el projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat.
5. Els fons de la Junta seran custodiats en establiments bancaris a nom de l'entitat.
6. Per disposar del fons serà necessària la firma de les persones físiques i/o jurídiques membres de la Junta que designi l'Assemblea. En cas de ser més d'un, haurà de tenir autorització el President.

Article 30.- RECAPTACIÓ.

1. L'Assemblea general podrà interessar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General per atendre les despeses socials i de funcionament, les quotes ordinàries i extraordinàries, així com les necessàries per la constitució de garanties o fiances per assegurar el compliment dels compromisos derivats de l'execució de les obres.
2. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment, o en el termini que en el seu cas, determini l'Assemblea. La falta de pagament en aquest termini produirà les conseqüències següents.
 - a) Un recàrrec de l'interès legal vigent determinat per les respectives lleis de pressupostos, a partir del dia següent a la finalització del termini de pagament establert.
 - b) Transcorregut aquest termini, es podrà optar entre instar de l'Ajuntament la utilització de la via de constreyniment.



Ajuntament de Cassà de la Selva

c) En cas que la falta de pagament sigui reiterada, es podrà instar de l'Ajuntament la utilització de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació.

TÍTOL VI: DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 31.- DISSOLUCIÓ.

1. La dissolució de la Junta de Compensació procedirà quan s'hagin complert les finalitats que constitueixen el seu objecte. En tot cas, la dissolució de l'entitat precisarà la cessió prèvia en favor de l'Ajuntament de les obres, instal·lacions i dotacions de la urbanització, en els termes regulats a l'article 169 del decret 305/2006, de 18 de juliol.

2. A partir del moment que la Junta de Compensació hagi subscrit amb l'Ajuntament les corresponents actes de cessió de les obres, instal·lacions i dotacions, es promourà la seva dissolució.

3. La dissolució de l'entitat requereix, per la seva efectivitat, l'acord de l'Ajuntament.

4. La Junta de Compensació es dissoldrà forçosament, sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per sentència judicial o per prescripció legal.

Article 32.- LIQUIDACIÓ.

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, es designarà l'òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i el cobrament dels crèdits pendents d'obligacions concretes.

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

Títol VII: RÈGIM DE RECURSOS.

Article 33- RECURSOS.

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

Contra els acords de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes, de conformitat amb allò que determina la Llei 39/2015.

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

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





Ajuntament de Cassà de la Selva

DISPOSICIÓ FINAL

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

I, perquè així consti, signo el present certificat advertint, conforme disposa l'article 206 del real decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i règim Jurídic de les entitats Locals, que resta pendent d'aprovació l'acta corresponent

Datat i signat electrònicament,