

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

**Expedient:** Sr-78  
**Emplaçament:** Carretera de Barcelona, c. Cervantes, c. Zurbano i c. Ferran Casablanças  
**Interessat:** Vallehermoso División Promoción, SAU i Realia Business, SA

**Anunci de l'Ajuntament de Sabadell, sobre l'aprovació definitiva del projecte d'Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla de millora urbana de l'Àrea A-50, carretera de Barcelona, c. Cervantes, c. Zurbano i c. Ferran Casablanças (exp. SR-78)**

La Junta de Govern Local, en sessió de 3 de gener del 2008, va aprovar definitivament el projecte d'estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla de millora urbana de l'Àrea A-50, carretera de Barcelona, c. Cervantes, c. Zurbano i c. Ferran Casablanças, mitjançant l'adopció dels següents acords:

**“PRIMER.-** APROVAR definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana de l'Àrea A-50 (PMU-85).

**SEGON.-** Advertir als propietaris que, en cas de no incorporar-se a la Junta o de no garantir la seva participació en els terminis legalment establerts, les seves finques podran ser expropiades o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons estableixen les bases d'actuació i d'acord amb el que disposa l'article 136.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

**TERCER.-** Ordenar la publicació dels següents acords al Diari oficial que correspongui, i notificar individualment els referits acords a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de quinze dies.

**QUART.-** Facultar al Tinent d'Alcalde perquè subscriuï tots els documents públics i privats necessaris per al perfeccionament d'aquests acords, així com per adoptar els acords necessaris per l'efectivitat dels precedents acords, incloent les rectificacions d'errades que es puguin produir.”

De conformitat amb el punt tercer dels acords aprovatoris transcrits, es comunica que es disposa de quinze dies a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest edicte, per a sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació, de conformitat amb l'art.190.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El text del Text dels d'Estatuts i Bases d'Actuació presentats s'insereix a continuació:

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀREA 50 (PMU-85).**

Capítol Primer: DISPOSICIONS GENERALS.

**Article 1.- Denominació.**

L'Entitat es denominarà "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀREA 50 (PMU-85), de Sabadell".

**Article 2.- Naturalesa jurídica.**

La Junta de compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter jurídic administratiu.

**Article 3.- Personalitat jurídica.**

1. Un cop atorgada l'escriptura de constitució de la Junta de compensació i hagi estat aprovada per l'Ajuntament de Sabadell, l'Entitat obtindrà personalitat jurídic-administrativa a partir de la inscripció de l'anterior acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC) de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

2. No obstant, amb antelació a aquesta inscripció, els seus promotors podran realitzar els actes necessaris en ordre a preparar el procés de gestió urbanística i de constitució de l'Entitat.

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

3.- El sistema d'actuació definit en l'article 7.2 del Pla de millora urbana de l'Àrea 50 (PMU-85), aprovat definitivament per resolució de la comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en sessió de 26 d'abril de 2007, és el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

La validesa dels contractes formalitzats en nom de la Junta de compensació abans de que l'entitat ostenti personalitat jurídica pròpia quedarà subordinada al requisit de la inscripció de l'entitat segons s'ha dit i a la seva acceptació per la seva assemblea general dins del termini de tres mesos a comptar de la data d'inscripció al REUC

**Article 4.- Domicili.**

1.-L'Entitat tindrà el seu domicili social a Barcelona, Avda. Diagonal, 490, 1er pis.

2. Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'assemblea general de la Junta de compensació, notificant aquesta circumstància a l'Ajuntament de Sabadell i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

**Article 5.- Objecte i fins.**

1.- L'Entitat tindrà per objecte l'execució, pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, del Pla de Millora Urbana de l'Àrea 50 (PMU-85), segons la delimitació continguda en el Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà de Sabadell (PEIPU), que comprèn el sòl delimitat, d'un banda, per l'illa formada pels carrers Ferran Casablanques, Ctra. de Barcelona, c/ Zurbano i c/ Cervantes. I per l'altra, per una part de l'illa formada pels carrers Ferran Casablanques, c/ Zurbano, c/ Cervantes i c/ Sant Pau.

2.- En execució d'aquest planejament es practicaran les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, motiu pel qual podrà encarregar la formulació de projectes de gestió urbanística, contractar l'execució de les obres d'urbanització, adquirir i alienar immobles, concertar crèdits, constituir avals, instal·lar i donar serveis i quantes activitats siguin precisades a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de la Junta i dels seus membres i per a la consecució de la resta dels objectius previstos en la legislació urbanística.

**Article 6.- Capacitat.**

1. L'Entitat tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposa la Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/06, de 18 de juliol i resta de disposicions concordants; i conforme a aquesta legislació podrà adquirir, posseir i alienar béns del seu patrimoni.

2. La incorporació dels propietaris a l'entitat no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, amb quina finalitat la Junta de compensació actuarà com a fiduciària, amb poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris membres de la mateixa, sense més limitacions que les previstes en els presents Estatuts i en les Bases d'Actuació (article 126.2 de la Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i article 173.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Aquesta facultat d'actuació sobre les finques, atorgada "ex lege", permetrà a la Junta de compensació la modificació física i jurídica de les finques d'origen; la redistribució de les finques de reemplaçament entre els interessats; la constitució de gravamens sobre aquestes; la cessió al Municipi dels sòls de destí i ús públic; etc.

**Article 7.- Administració actuant.**

1. L'entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sabadell, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

2. En l'exercici d'aquesta funció, correspon a aquella entitat local:

a) Aprovar els estatuts i bases d'actuació, així com les modificacions que dels mateixos podessin acordar-se, i donar-ne audiència als propietaris no promotors per a la seva incorporació a la mateixa i formulació d'al·legacions, en el seu cas.

b) Designar el representant municipal a la Junta de compensació.

c) Aprovar la constitució de la Junta de compensació i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, per a la seva inscripció.

d) Aprovar el projecte de reparcel·lació i expedir certificació administrativa suficient, als efectes de la seva formalització i inscripció, de conformitat amb el que preveu l'article 113 del TRLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Reial Decret 1.093/1.997, de 4 de juliol.

e) L'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de compensació, respecte als propietaris no incorporats o que incompleixin amb les seves obligacions, en els termes que resulten dels presents estatuts i de les bases d'actuació.

**ÀREA D'URBANISME**  
**SERVEI D'URBANISME**  
**GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

f) Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels membres a la Junta de compensació.

g) Resoldre els recursos contra els acords de la Junta previstos en l'article 38 dels presents estatuts.

h) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística o de règim local d'aplicació.

3. Fins al moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització per l'Ajuntament de Sabadell, aquesta Administració donarà a la Junta de compensació la condició d'interessada en tots els procediments que s'instin per a la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit del PMU-85, amb quina finalitat li atorgarà la corresponent audiència. Tràmit que s'ha d'entendre, en qualsevol cas, sens perjudici del que disposa la legislació de règim local respecte al procediment d'atorgament de llicències.

**Article 8.- Àmbit.**

Està constituït per la totalitat dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla de millora urbana de l'Àrea A-50 (PMU-85), delimitada pel Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà del segle XIX (PEIPU de 7 de maig de 2003). El Pla General d'Ordenació de Sabadell, aprovat definitivament per resolució de 31 de juliol de 2000, va delimitar la Unitat d'Actuació 78 que coincideix amb l'àmbit que s'executa a través al PMU-85 i amb l'àmbit de la A-50 definida pel PEIPU.

Segons el PMU-85, la superfície que ha de ser objecte de reparcel·lació és de **11.141,76 m<sup>2</sup>**. És un àmbit discontinu format per dues illes: la primera, amb una extensió de 5.470,76 m<sup>2</sup>, definida per una part dels sòls delimitats pels carrers Ferran Casablanques, Cervantes, Zurbano i Sant Pau; i la segona, de 5.671,00 m<sup>2</sup>, que ocupa la totalitat dels sòls delimitats pels carrers Zurbano, Cervantes, Ctra. de Barcelona i Ferran Casablanques.

**Article 9.- Durada.**

L'Entitat tindrà una duració indefinida fins el total compliment de l'objecte social.

Capítol Segon: ASSOCIATS.

**Article 10.- Associats: condicions o requisits per incorporar-se a la junta de compensació.**

La junta de compensació queda integrada per totes les persones, físiques o jurídiques, propietàries de terrenys inclosos a l'àmbit reparcel·latori, que promoguin la seva gestió per reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, i que s'incorporin en l'acte de constitució de l'entitat o que ho facin amb posterioritat dins del termini que estableix l'article 171.2 del Decret 305/06, de 18 de juliol. Integraran igualment l'entitat els successors, per qualsevol títol, dels propietaris ja incorporats.

**Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.**

1. Podran incorporar-se a l'entitat, en qualsevol moment, empreses urbanitzadores que aportin, totalment o parcialment, els fons necessaris per a la urbanització.

2. Aquesta incorporació requerirà l'acord favorable de l'assemblea general, amb el quòrum assenyalat a l'article 29.1, en el que es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb el que disposen les Bases d'Actuació, i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta de compensació. S'assenyalarà també que el pagament podrà fer-se en solars o en metàl·lic.

3. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a costejar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no es veuran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions a tals propietaris.

4. Les empreses urbanitzadores que s'incorporin estaran representades en l'entitat per una única persona.

**Article 12.- Transmissió de la titularitat i incorporació de membres a l'entitat.**

1. Com sigui que la condició de membre pertanyent a la Junta de Compensació, excepte en el cas de les empreses urbanitzadores, és inherent a la titularitat dels immobles objecte de reparcel·lació. En transmetre's la propietat d'aquests, per actes intervius o *'mortis causa'*, s'operarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, en general, com en relació a la participació en l'entitat, en particular. I, en tot cas, en les obligacions contingudes en l'article 44 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

2. El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al president les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili, així com aportar escriptura pública de la transmissió. Mentre no es doni compliment a aquest requisit, l'entitat podrà reconèixer com a soci, exclusivament, al primitiu propietari.

3. Tant en els supòsits d'incorporació com de subrogació, el nou associat restarà obligat a ingressar en la Caixa de la Junta de compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les bases d'actuació. Amb aquesta finalitat l'assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de trenta dies naturals. Aquest desemborsament inclourà, en el

**ÀREA D'URBANISME**  
**SERVEI D'URBANISME**  
**GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

seu cas, els possibles interessos meritats per la demora en el pagament de les derrames posades al cobrament, sens perjudici de l'acció de responsabilitat que l'adquirent pugui exercitar contra l'anterior titular.

4. La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'entitat podrà comportar la utilització de la via administrativa de constrenyiment i fins i tot la qualificació d'incompliment dels deures per part dels associats, donant així lloc a la petició d'expropiació de la finca propietat de l'infractor en favor de la Junta de compensació.

**Article 13.- Quotes de participació.**

1. Els drets i obligacions dels associats envers l'entitat seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cada un a la Junta de compensació.

Aquestes quotes de participació es determinaran, inicialment, en funció de la superfície de les finques aportades per cada propietari a la gestió comú de l'entitat. Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació per part de la Junta de compensació aquesta participació s'ajustarà a la valoració corresponent a cada finca resultant. En aquest moment l'assemblea general acordarà la regularització de les aportacions realitzades fins aleshores.

2. Als efectes de la fixació de les quotes de participació no es tindrà en compte el valor de les edificacions, obres i instal·lacions existents.

3. Les quotes de participació de les empreses urbanitzadores es fixaran per l'assemblea general, d'acord amb el que disposen les bases d'actuació.

**Article 14.- Drets dels associats.**

Els associats tindran els següents drets:

a) Ser convocats a les assemblees generals on podran intervenir amb veu i emetent vot en proporció a la seva quota de participació, sens perjudici del que disposa l'article 15.a), segon paràgraf, dels presents estatuts.

b) Elegir els càrrecs socials i ser elegits pels mateixos. El fet d'exercir un càrrec social serà incompatible amb la morositat.

c) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per part de l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en proporció a la participació de cada associat.

d) Edificar, en el seu cas, sobre els solars adjudicats amb antelació a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració actuant, sens perjudici del compliment dels requisits que estableix l'article 237 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

e) Transmetre, juntament amb els seus béns afectats, els seus drets en l'entitat, amb les condicions assenyalades a l'article 12 d'aquests estatuts.

f) Obtenir informació de l'actuació de la Junta de compensació i dels seus òrgans de govern. En particular, els associats podran consultar i disposar de la documentació necessària relativa a l'ordre del dia almenys quaranta-vuit hores abans de la data de la sessió.

g) Presentar proposicions i suggeriments als òrgans de govern i administració de l'Entitat.

h) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta de compensació o dels seus òrgans de govern.

i) La resta de drets que els hi corresponguin d'acord amb els presents estatuts i la resta de disposicions legals i reglamentàries d'aplicació.

**Article 15.- Obligacions dels associats.**

1. A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigent, els associats vindran obligats a:

a) Efectuar les aportacions dineràries per atendre tant les despeses ordinàries de gestió de la Junta de compensació com l'execució de les obres d'urbanització, havent d'estar al corrent de les quotes girades per l'entitat.

D'acord amb el que disposa l'article 193.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per a l'exercici del vot els associats hauran d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i garantit l'import, o bé consignat el mateix notarialment o judicialment.

b) Complir textualment i puntualment els acords de l'entitat.

c) Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de compensació dins dels terminis assenyalats per aquesta.

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

d) Abonar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i serveis que s'instal·lin, mentre l'Ajuntament de Sabadell i, en el seu cas, les companyies subministradores de serveis públics, no es facin càrrec de la urbanització.

e) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'empresa urbanitzadora en tot el necessari per l'execució de les obres i pel dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sempre que d'aquesta manera no s'afecti el funcionament normal de l'activitat existent a la finca, en el seu cas.

f) Comunicar al President la transmissió, en tot o en part, del domini de les seves finques, i fer constar de manera expressa en l'escriptura pública de transmissió el caràcter d'associat a l'entitat, el testimoni literal dels presents estatuts i l'acceptació expressa i íntegra dels mateixos per l'adquirent.

g) Comunicar al president, abans de la presentació a l'Ajuntament de Sabadell, tota sol·licitud de llicència d'edificació, mentre les obres d'urbanització no siguin recepcionades definitivament per la Corporació local.

h) La resta que es derivin dels presents estatuts i de les disposicions legals aplicables.

2. Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona amb facultats suficients per a l'exercici dels drets i deures d'associat, responent solidàriament davant l'entitat de quantes obligacions derivin de llur condició. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'assenyali, ho farà l'Ajuntament entre els cotitulars, a petició de la Junta de compensació. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no n'anomenin d'altri.

3. En el cas de que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, ostentant una altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, en el benentès de que el titular del dret real haurà de percebre el rendiment econòmic corresponent o el correlatiu dret de reemplaçament.

4. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de compensació per qui ostenti la representació legal dels mateixos.

La disposició d'aquestes finques per la Junta de compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Capítol Tercer: RÈGIM ORGÀNIC.

**Article 16.- Òrgans de l'Entitat.**

1. La Junta de compensació serà governada per l'assemblea general d'associats, administrada per un consell rector i dirigida per un president.

2. L'Ajuntament de Sabadell com a òrgan públic de control estarà representat a l'assemblea mitjançant un representant designat per la pròpia Corporació Municipal.

**Article 17.- De l'assemblea general.**

1. Els components de la Junta de compensació constituïts en assemblea general, decidiran per majoria de vots en els assumptes propis de la competència d'aquest òrgan social sobirà, computant-se el règim de majories en els termes que resulten dels articles 28 a 30 dels presents estatuts.

2. Tots els associats, fins i tot els dissidents, i els qui no hagin participat en la reunió, quedaran sotmesos als acords que s'adoptin, sense que per això puguin deixar d'exercitar les accions legals que els hi corresponguin.

3. S'exceptua de l'expressat sotmetiment el representant municipal quan actuï amb el caràcter d'òrgan públic de control.

**Article 18.- Reunions.**

1. L'assemblea general celebrarà reunions ordinàries una vegada l'any dins del primer semestre i reunions extraordinàries quan ho estimi necessari el president o ho sol·licitin per escrit els associats que representin, al menys, el 25% del total de vots exercitables, concretant en la sol·licitud els assumptes a tractar.

En aquest darrer supòsit, l'assemblea haurà de ser convocada dins dels trenta dies següents a la data en que els associats que ostentïn aquell percentatge ho haguessin requerit. Si no ho fes així, la convocatòria serà efectuada per l'Ajuntament de Sabadell, a instància dels sol·licitants.

2. A l'assemblea general ordinària que es celebri anualment s'haurà de sotmetre a aprovació la memòria, el balanç de situació i els comptes de despeses i ingressos de l'any anterior, així com el pressupost de l'exercici en el que es celebri.

**Article 19.- Dret de representació.**

1. Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar per mitjà d'una altra persona, encara que no formi part de l'Entitat.

**ÀREA D'URBANISME**  
**SERVEI D'URBANISME**  
**GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

2. La representació, excepte de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit, i amb caràcter especial per a cada assemblea, requerint-se apoderament en escriptura notarial quan pugui suposar actes de disposició.

**Article 20.- Facultats.**

Corresponen a l'assemblea les facultats següents:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b) Administrar la Junta de compensació d'acord amb les lleis, disposicions generals i els presents estatuts i les bases d'actuació.
- c) Designació i cessament dels integrants del consell rector, del president, tesorero i el secretari.
- d) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, d'acord amb les bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació, quan procedeixi, per part de l'Ajuntament de Sabadell. En particular, encarregar i aprovar el projecte de reparcel·lació i llurs operacions jurídiques complementàries, sens perjudici de la tramitació i administrativa corresponent.
- e) Modificació dels estatuts i de les bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació municipal.
- f) Fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions tant ordinàries com extraordinàries que hagin de realitzar-se pels associats.
- g) Contractació de crèdits per a afrontar les obres d'urbanització, amb garantia fins i tot hipotecària.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, segons el projecte d'urbanització aprovat i a tramitar per l'administració actuant.
- i) Decidir la incorporació d'empreses urbanitzadores.
- j) Sol·licitud d'expropiació dels terrenys propietat d'aquells associats que incorrin en un incompliment reiterat de les seves obligacions, d'acord amb el que preveuen les bases d'actuació.
- k) Aprovació de la memòria i comptes de gestió anual.
- l) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- m) Proposta de dissolució de la Junta de compensació, una vegada completades les seves finalitats, en particular, de la completa execució de l'obra d'urbanització i sens perjudici de la ratificació per part de l'administració actuant.
- n) Interpretar els estatuts, resolent els dubtes que pugui plantejar la seva aplicació.
- o) Tramitar la sol·licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries establertes o que s'estableixin en relació a les actuacions per reparcel·lació.
- p) Traslladar el domicili de la Junta de compensació.
- q) Instar de l'Ajuntament de Sabadell la utilització de la via de constreyniment pel cobrament de les quantitats endeutades a l'entitat pels seus associats.
- r) L'aprovació del contracte amb l'empresa urbanitzadora al que es refereix la base d'actuació 9ª.
- s) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat, incloent la designació o contractació del personal tècnic, administratiu, etc.

**Article 21.- El Consell Rector.**

1.- El consell rector de l'entitat constitueix l'òrgan col·legiat d'administració de l'entitat i està integrat pel president, el secretari i el tesorero.

En el seu cas, l'assemblea general podrà acordar la designa d'un màxim de dos vocals.

Els anteriors càrrecs tindran una durada de quatre anys poden, en finalitzar, ésser reelegits.

2.- Els acords del consell rector s'adoptaran de conformitat amb el criteri fixat a l'article 28.2 dels presents estatuts.

3.- El consell rector celebrarà reunions sempre que ho estimi oportú el president o bé ho sol·licitin per escrit dirigit al president la meitat dels seus membres, exclòs el president.

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

4.- Seran facultats del consell rector:

- a) L'execució i materialització dels acords de l'assemblea general.
- b) Administrar la junta de compensació d'acord amb les lleis, disposicions generals i els presents estatuts i bases d'actuació.
- c) Tramitar la sol.licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries establertes o que s'estableixin en relació a les actuacions per compensació.
- d) Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.
- e) Preparació dels comptes anuals, pressupostos i balanços per la seva elevació a l'assemblea general.
- f) Proposta de contractació de personal a càrrec de l'entitat per la seva elevació a l'assemblea general.
- g) Obertura d'un compte corrent o d'estalvi a nom de l'entitat, amb signatura de tres membres del consell rector, entre ells el president, dels que caldrà la signatura mancomunada de dos.
- h) Totes aquelles altres funcions que li siguin expressament encomanades per l'assemblea general.

**Article 22.- President.**

1. La presidència de l'entitat i dels seus òrgans col.legiats de govern i d'administració, correspondrà al membre que designi l'assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2.- El càrrec tindrà una durada de quatre anys podent, al finalitzar, ésser reelegit.

3.- El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'assemblea general i del consell rector, dirimint els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar la junta de compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial, en particular poders per a plets.
- c) Autoritzar les actes de l'assemblea general i del consell rector, les certificacions que s'expedeixin i qualsevol altre document que ho requereixi.
- d) Previ acord del consell rector, obrir un comte corrent o d'estalvi a nom de l'entitat en els termes que resulten de l'article 21.4.g) dels presents estatuts.
- e) Realitzar els actes de gestió necessaris sense cap excepció.
- f) Proposar l'adopció d'acords a l'assemblea general i executar els que aquesta convingui.
- g) Desenvolupar la gestió econòmica de la Junta de compensació conforme a les previsions acordades per la assemblea general de l'Entitat i comptabilitzar els resultats de llur gestió.
- h) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea general o el consell rector.
- i) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

4. En casos d'absència o malaltia, el president serà substituït pel membre de l'assemblea de més edat, exclòs el que actui com a secretari.

**Article 23.- Secretari.**

1. Actuarà de secretari de l'assemblea general la persona que la mateixa designi en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.

2. El secretari aixecarà acta de les reunions de l'assemblea general, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; expedirà certificacions amb el vist i plau del president; organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i número de vots. Realitzarà, així mateix, els actes de gestió administrativa i resta de funcions que especialment se li encomanin pel president o per l'assemblea.

3. En casos d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre de l'assemblea de menor edat, exclòs el president.

4. En el supòsit que no fos membre de l'Entitat el secretari no tindrà vot en les reunions de l'assemblea.

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

**Article 24.- Tresorer.**

1. Serà designat per l'assemblea en la seva sessió constitutiva i el seu càrrec tindrà una durada de quatre anys, podent, al finalitzar, ser reelegit.
2. Realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta de compensació, així com la custòdia d'aquests; rendirà comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complirà tota la resta d'obligacions que, respecte a aquesta funció, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta.
3. Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el president, en el compte corrent o d'estalvi de l'Entitat.

**Article 25.- Mitjans personals.**

1. L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus membres, excepte que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels qui ostentïn càrrecs socials.
2. No obstant, podrà efectuar-se excepcionalment la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'assemblea general.

**Capítol Quart: RÈGIM FUNCIONAL.**

**Article 26.- Requisits de la convocatòria de sessions.**

1. L'assemblea general i el consell rector de l'entitat seran convocats a través del secretari, per ordre del president o, en el cas del consell rector, per la meitat dels seus membres, exclòs el president.
2. La convocatòria expressarà els assumptes a que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlides les resolucions adoptades sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst a l'article 27.2 dels presents estatuts.
3. La convocatòria expressarà, a més, la indicació de que en el domicili social es troba a disposició dels associats o consellers la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia, fins el dia abans de la reunió.
4. La convocatòria de l'assemblea i el consell rector es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats, per alguns dels mitjans admesos en dret i que permetin acreditar la seva recepció, amb vuit dies d'antelació, al menys, a la data en que hagi de celebrar-se la reunió.

**Article 27.- Quòrum de constitució.**

1. L'assemblea general quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, associats que representin, al menys, el 60% del total de vots inherents a les quotes de participació. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la seva constitució qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva la presència del president i del secretari o dels qui legalment els substitueixin.
- 2.- El consell rector s'entendrà constituir quan hi siguin presents o representats, al menys, la meitat dels seus membres, en el benentès que entre els mateixos hi figuri el president.

**Article 28.- Quòrum ordinari per a l'adopció dels acords.**

- 1.- Els acords de l'assemblea general requeriran el vot favorable de la majoria de drets o interessos representats, d'acord amb el previst a l'article 30 dels presents estatuts i amb les excepcions establertes en l'article següent.

En qualsevol cas el vot haurà de representar la majoria dels drets en unitats d'aprofitament de l'àmbit poligonal.

- 2.- D'acord amb l'article 193.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, els acords del consell rector, en tant que òrgan col·legiat d'administració, s'adoptaran per majoria dels assistents, que exerciran el vot personal.
- 3.- En situacions de proindivisió s'haurà de nomenar un sol representant, participant la finca o finques en aquest cas igualment en funció dels drets o interessos que representi.

**Article 29.- Quòrum especial.**

1. Per a que l'assemblea general pugui adoptar acords sobre les facultats assenyalades en els apartats de lletres f), g), h), m) i r) de l'article 20 dels presents estatuts, així com per a la venda de solars adjudicats a la Junta de compensació i per la decisió en relació a la incorporació d'empreses urbanitzadores a que es refereix l'article 11.2 també dels presents estatuts, es requerirà el vot favorable d'associats, que representin, al menys, el 60% dels vots inherents al total de les quotes de participació de l'Entitat.

De referir-se a l'edificació dels solars resultants que poguessin adjudicar-se a l'Entitat, serà precís l'acord unànime dels seus membres.

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

2. Sens perjudici de les accions i recursos que puguin formular els associats, el representant de l'Ajuntament de Sabadell podrà advertir de l'eventual il·legalitat dels acords, en la forma prevista a l'ordenament jurídic aplicable.

**Article 30.- Còmput de vots de l'assemblea general.**

1.- El dret de cada associat es vincularà als drets que ostenti en l'àmbit configurats com a unitats de valor o d'aprofitament segons la determinació que en faci el projecte de reparcel·lació.

2. Als efectes de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'Entitat, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació o per qualsevol altre títol, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció que haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles. Altrament, segons el percentatge que cada membre tingui a la junta de compensació si ha estat aquesta la que ha sufragat el cost expropiatori.

**Article 31.- Assistència de personal especialitzat.**

Previ acord de l'assemblea podran assistir a les reunions del màxim òrgan de govern de l'entitat, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre assumptes determinats.

**Article 32.- Actes.**

1. Dels acords de l'assemblea i del consell rector s'aixecarà acta que, una vegada aprovada, es transcriurà al respectiu llibre d'actes, que haurà d'estar foliat, enquadernat i legalitzat en alguna de les fórmules admeses en Dret i en el que s'expressarà en la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura, el nombre de folis i data d'obertura.

2. En el cas de l'assemblea general l'acta podrà aprovar-se, a elecció del propi òrgan, per dos interventors designats a l'efecte a la pròpia reunió, en un termini màxim de 15 dies comptats des de la celebració de l'assemblea. També podrà fer-se a la pròpia sessió, en finalitzar la mateixa o bé, a la següent reunió del corresponent òrgan social.

3. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el secretari de la junta, amb el vist i plau del president, expedirà certificacions del contingut dels llibres d'actes.

4. El tancament i la notificació de les actes s'ajustarà al règim següent: tancament, amb les signatures del president i secretari, dins dels deu dies següents a la reunió; i notificació als associats dins del mes següent al seu tancament. Tota rectificació o esmena posterior serà signada pel president, amb indicació de la data en que s'hagi adoptat l'acord de rectificació.

Capítol Cinquè: RÈGIM ECONÒMIC.

**Article 33.- Mitjans econòmics.**

1. Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos a l'àmbit del PMU-85, de Sabadell, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui.

2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:

a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la junta de compensació, segons el pressupost anual aprovat.

b) Extraordinàries, amb destí al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'execució de les obres d'urbanització; així com, en el seu cas, de les de conservació de les obres i de manteniment dels serveis instal·lats.

3. Les aportacions tant ordinàries com extraordinàries es fixaran per l'assemblea general i seran gestionades pel consell rector.

4. La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció del dret o interès econòmic de cada associat definit per la quota de participació de que sigui titular, determinada conforme a les Bases d'actuació.

**Article 34.- Recaptació.**

1. Les quantitats que s'haguessin fixat com a aportacions seran ingressades pels associats, d'acord amb aquests estatuts, al compte corrent o d'estalvi que l'assemblea indiqui en cada cas.

2. El termini per a realitzar aquests desemborsaments serà de trenta dies naturals a partir de la corresponent comunicació. Si transcorregués aquest període sense ser ingressades, en la forma assenyalada, les quantitats endeutades, aquestes quedaran automàticament incrementades en l'interès legal per cada mes o fracció d'aquest que transcorri fins el seu ingrés.

Eventualment, l'inici per l'Ajuntament de Sabadell del procediment de constreyniment comportarà el cessament de la meritació d'interessos.

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

**Article 35.- Incompliment d'ingrés.**

1. La Junta de Compensació sol·licitarà de l'Ajuntament de Sabadell, en el seu cas, la recaptació de les quantitats impagades amb els seus corresponents increments per la via administrativa de constrenyiment. En tal cas es lliurarà certificació del descobert per part del secretari, amb el vist i plau del president (article 136.6 i concordants del Decret 305/06, de 18 de juliol).

2. Sens perjudici de les reclamacions anteriors, l'assemblea general podrà acordar la sol·licitud d'expropiació de la finca de l'associat morós, en aquells casos previstos en les bases d'actuació.

**Article 36.- Comptabilitat i balanços.**

1. L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats de manera que a cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2. Els llibres estaran a càrrec del tresorer.

3. L'exercici econòmic es tancarà el 31 de desembre de cada any, havent de redactar el Tresorer la corresponent memòria, balanç de situació i comptes de despeses i ingressos, amb els detalls que jutgi pertinents per a ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'assemblea general.

Capítol Sisè: RÈGIM JURÍDIC.

**Article 37.- Executivitat.**

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat adoptats dins de les seves respectives atribucions, seran executius sempre que siguin conformes amb allò establert en els presents Estatuts i resta de normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que siguin procedents.

**Article 38.- Recursos.**

1. Contra els acords de l'assemblea general i del consell rector hi cabrà recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Sabadell.

2. El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat present a la reunió que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugni, en el termini d'un mes a comptar des de la recepció de l'acta de la sessió.

Capítol Setè: DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

**Article 39.- Dissolució.**

1. Conforme a l'article 125.3 del TRLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, l'entitat es dissoldrà quan s'hagin complert les obligacions associades al procés de transformació del sòl, l'administració hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i s'hagin lliurat les obres d'urbanització de conformitat amb el projecte aprovat, i així ho acordi l'assemblea general.

En cas d'expropiació en que la Junta de compensació tingui la condició de beneficiària, per a la dissolució caldrà acreditar, a més, el pagament del preu just, una vegada ferma la resolució de l'expedient expropiatori a tots els efectes.

2. La dissolució requerirà, en tot cas i per a la seva efectivitat, l'aprovació de l'Ajuntament de Sabadell i del Registre d'entitats urbanístiques col.laboradores.

**Article 40.- Liquidació.**

Acordada vàlidament la dissolució de l'Entitat, l'assemblea procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el producte, cas de ser-hi, es distribuirà entre els associats en proporció al dret o interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

**Disposicions finals.**

1. Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'entitats urbanístiques col.laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i els membres de la junta de compensació.

2. Qualsevol modificació dels estatuts que per l'assemblea general s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Ajuntament de Sabadell i la seva inscripció en aquell Registre per a poder tenir plens efectes.

**Disposicions Addicionals.**

1. En el no previst en aquests estatuts, s'aplicarà el disposat a la Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl; el Reglament aprovat per Decret

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; i, de manera supletòria, la Llei de Societats Anònimes.

2. Mentre no es realitzi la inscripció de la Junta de compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, la mateixa actuarà en gestió i/o en fase de constitució, de conformitat amb el que disposa l'article 3er dels presents estatuts i formaran part de la mateixa tots els propietaris de terrenys que atorguin la seva conformitat als presents Estatuts els quals, per tant, quedaran subjectes a llurs disposicions. La força d'obligar respecte als propietaris no incorporats es subjectarà al que es disposa en l'esmentat article 3er. La Junta de Compensació, en aquest període, podrà realitzar tots els actes de gestió necessaris preparatoris dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització i, específicament, instar l'obtenció del certificat de domini i càrregues del Registre de la Propietat respecte a les finques afectades i l'anotació marginal de l'afecció de les mateixes al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

3. Els titulars incorporats amb posterioritat a la constitució de l'Entitat, es subrogaran igualment les despeses assumides pels titulars anteriors o promotors inicials de la gestió, amb aplicació, per el cas de demora del interès que preveu l'article 35.1 dels presents Estatuts.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀREA 50 (PMU-85).**

**1ª.- ÀMBIT TERRITORIAL.**

Les presents bases d'actuació són d'aplicació en l'àmbit territorial discontinu que desenvolupa el Pla de Millora Urbana de l'Àrea 50 (PMU-85), segons la delimitació continguda en el Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà de Sabadell (PEIPU), que comprèn el sòl delimitat, d'un banda, per l'illa formada pels carrers Ferran Casablanques, Ctra. de Barcelona, c/ Zurbano i c/ Cervantes. I per l'altra, per una part de l'illa formada pels carrers Ferran Casablanques, c/ Zurbano, c/ Cervantes i c/ Sant Pau.

**2ª.- FINALITAT.**

1.- La finalitat de les bases d'actuació és la de reglamentar la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació d'aquest àmbit, la valoració de llurs aportacions, de les finques de resultat, de l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'Entitat, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components.

2.- En desenvolupament de les bases d'actuació la Junta de compensació formularà un projecte de reparcel·lació ajustat a les determinacions de la Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i al Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, que servirà a la vegada de mitjà de distribució de beneficis i càrregues entre els associats i de títol per a l'adjudicació dels terrenys als membres de l'Entitat o a l'Ajuntament de Sabadell dels sòls de cessió gratuïta i obligatòria.

**3ª.- FORÇA D'OBLIGAR.**

L'aprovació de les bases d'actuació per part de l'Ajuntament de Sabadell, administració actuant sota quina tutela la Junta actuarà, suposarà la seva acceptació per part dels membres integrants de l'entitat urbanística i constituïran normes de obligada observança.

**4ª.- VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.**

1.- D'acord amb l'article 120.1.a) del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, el dret inicial dels propietaris es valorarà de conformitat amb el criteri que de forma unànime estableixin aquells i, a manca d'aquest acord, de manera proporcional a la superfície real de les finques aportades que és en conjunt i segons amidament que resulta del PMU-85 de 11.141,76 m².

2.- En els supòsits de discrepàncies sobre la propietat d'un terreny, una part d'ell o l'assenyalament de llinars, la superfície discutida és considerarà que pertany a parts iguals parts als discrepants, fins que quedi resolt per acord o per resolució judicial. En altra cas s'estarà al que disposa l'article 10.3 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

**5ª.- FINQUES A EXPROPIAR I LA SEVA VALORACIÓ.**

1.- La Junta de compensació podrà instar de l'Ajuntament de Sabadell l'expropiació dels sòls propietat d'aquells titulars de sòl que no s'incorporin a l'Entitat d'acord amb el que permet l'article 124.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, gaudint l'entitat en tal cas de la condició de beneficiària.

Les finques expropiades per manca d'incorporació dels seus propietaris a la Junta de compensació es taxaran de conformitat amb els criteris de valoració establerts a la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

Alternativament a l'expropiació per la no incorporació a la Junta de compensació el projecte de reparcel·lació que redacti aquesta entitat podrà optar per l'ocupació de les finques propietat del no incorporat en els termes que estableix l'article 150, en relació al 124, ambdós del mateix Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

**ÀREA D'URBANISME**  
**SERVEI D'URBANISME**  
**GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

2.- L'entitat urbanística col.laboradora també podrà instar l'expropiació de les finques propietat d'aquells membres que, integrats a l'Entitat, incompleixin alguna de les obligacions que s'esmenten a la base d'actuació 12ª.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta de compensació es valoraran en la forma indicada en l'epígraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització suportades, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades pel normal funcionament de l'entitat.

3. D'acord amb l'article 116.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el projecte de reparcel.lació determinarà, en el seu cas, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides, el pagament de les despeses d'urbanització per mitjà de solars situats dins del polígon.

**6ª.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL.LACIONS INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ QUE SIGUI PRECÍS D'ENDERROCAR.**

1.- Les plantacions, obres, edificacions i instal.lacions existents en les finques que no puguin conservar-se, així com les servituds, càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres que per ser incompatibles amb l'execució del planejament hagin d'extingir-se amb l'aprovació definitiva de la reparcel.lació, es valoraran amb independència del sòl, conforme a la Llei del Sòl, les disposicions sobre expropiació que específicament determini la seva taxació i subsidiàriament d'acord amb el dret administratiu o civil. El seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats amb càrrec al projecte de reparcel.lació en concepte de despeses d'urbanització.

Per acord de l'assemblea aquestes indemnitzacions seran, en tot cas, objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat.

2.- No seran de càrrec de la Junta de compensació les indemnitzacions que puguin correspondre per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals constituïts amb posterioritat a l'aprovació inicial del PMU amb terminis convencionals de durada incompatible amb els de l'execució del planejament. Tals despeses, com també les associades als costos de trasllat d'aquests afectats, seran assumides pels propietaris atorgants dels contractes o aquell qui es trobi subrogat en el seu lloc i dret.

3.- S'estimarà procedent la valoració independent de les edificacions del sòl quan sigui precisa llur eliminació per l'execució de les obres d'urbanització, quan es trobin en sòls de reemplaçament no adjudicats al titulars del vol quan la conservació sigui absolutament incompatible per l'estat de conservació o manteniment de l'obra.

4.- Per la valoració de l'arbrat i plantacions amb substantivitat pròpia, s'estarà a llur valor agrícola i de reposició.

**7ª.- EXISTÈNCIA DE CÀRREGUES REALS.**

El fet de que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera llur valoració com a finques aportades ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però en el supòsit de que fossin susceptibles de subrogació real passaran a gravar la finca adjudicada al propietari; convertint-se, en cas contrari, es convertirà en un crèdit sobre la nova finca.

**8ª.- VALORACIÓ DE CÀRREGUES I DRETS.**

1.- Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'estarà, segons el dret de que es tracti, al que s'estableix en la legislació expropiatòria, al Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, al règim legal de l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

2.- Per la valoració dels arrendaments vigents sobre les finques aportades que resultin incompatibles amb l'ordenació que s'executa es tindran en compte les següents circumstàncies:

- a.- Les clàusules contractuals.
- b.- El criteri de substitució en condicions anàlogues i la diferència de renda, degudament modulada de conformitat amb la doctrina jurisprudencial vigent.
- c.- La incidència de la Llei 29/94, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans de 1.994.
- d.- Quantia de les despeses de trasllat i nova instal.lació, amb exclusió de les despeses vinculades a la modernització de l'activitat.

**9ª.- PARTICIPACIÓ D'EMPRESSES URBANITZADORES. CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.**

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se en tot o en part, per empreses urbanitzadores incorporades a la Junta de compensació, amb els requisits i efectes que recullen els estatuts i aquestes bases d'actuació.

A tals efectes l'assemblea general, amb el quòrum regulat a tal efecte pels estatuts, determinarà el coeficient de participació en la Junta per l'empresa o empreses urbanitzadores en funció del valor dels terrenys i de la previsió de costos de la urbanització. Els drets polítics de l'empresa o empreses vinculats al seu coeficient de participació es podran exercir en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obra acceptades, tret que es presti caució en forma d'aval bancari pel valor d'aquella previsió de costos, el que atorgaria a l'empresa o empreses, de forma immediata, la plenitud de drets en l'Entitat.

**ÀREA D'URBANISME**  
**SERVEI D'URBANISME**  
**GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

Les aportacions a la Junta de compensació per part d'aquella empresa o empreses es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se en contrapartida terrenys a través de conveni.

En cas que aquesta empresa o empreses urbanitzadores, incorporada a la Junta de compensació, concertés amb tercers l'execució de determinades unitats d'obra, per a la celebració d'aquest tipus de subcontractes resultarà imprescindible: (a) que se'n doni coneixement previ a la Junta de compensació, amb indicació de l'obra a realitzar, per tal que l'entitat urbanística ho aprovi; i (b) que les unitats d'obra a executar a través de subcontracte no excedeixin del 40% del pressupost de l'obra principal a executar.

2.- En un altra cas les obres d'urbanització s'executaran per la empresa o empreses que es determinin per acord de l'assemblea general amb subjecció al règim següent:

a.- Del tipus de contractació: la contractació, total o parcial, de les obres d'urbanització s'acordarà per l'assemblea general de la Junta de compensació, per adjudicació directa o mitjançant concurs-subhasta, de conformitat amb les bases que aquell òrgan hagi aprovat. El criteri de selecció, en tot cas, primarà els principis d'eficàcia, celeritat, qualitat, economia i garanties d'execució. A tots els efectes es garantirà la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres.

b.- De les obligacions contractuals: el contracte d'obres d'urbanització, ajustat a les determinacions de la legislació civil i mercantil, inclourà necessàriament:

b.1.- El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i en la manera d'execució al projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament de Sabadell.

b.2.- L'obligació de facilitar en tot moment l'acció inspectora d'aquella administració actuant i de la Junta de compensació.

b.3.- Els supòsits d'incompliment contractual que poden donar lloc a la seva resolució, així com règim indemnitzatori per inobservança de les característiques tècniques de les obres i dels terminis d'execució.

b.4.- La retenció de cada pagament parcial a compte que hagi de realitzar la Junta de compensació, en garantia de la correcta execució de les obres, havent-se de condicionar l'entrega de l'esmentada retenció a la recepció definitiva de l'obra.

b.5.- El termini de garantia que en cap cas serà inferior a un any.

Pel cas que fos una empresa urbanitzadora la que s'incorporés a la Junta de compensació, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per aquella i hauran de subscriure's els corresponents compromisos en que es contemplin, a més de les clàusules ordinàries d'aquesta mena de contractes, les condicions que s'han desglossat en els anteriors apartats.

**10ª.- DESPESES D'URBANITZACIÓ.**

1.- Les despeses d'urbanització s'afrontaran en proporció al valor de les adjudicacions efectuades a cadascun dels propietaris.

2.- Les despeses de gestió que sigui necessari de suportar amb antelació a l'aprovació del projecte d'urbanització tals com honoraris per la redacció de projectes que siguin precisos; publicacions; certificats del registre de la propietat; despeses notariales; etc..., i en tot cas amb el límit dels conceptes relacionats a l'article 114 del TRLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, seran suportades de conformitat amb la quota calculada en proporció al dret inicial al que fa referència la base d'actuació 4ª, havent-se de procedir a l'oportuna regularització una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació que fixarà la participació definitiva.

**11ª.- TERMINIS I FORMA DE PAGAMENT DE QUOTES.**

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries que s'aprovin seran satisfetes segons el que resulta dels estatuts de l'entitat.

2.- El pagament es farà en qualsevol de les formes admeses en Dret que podrà substituir-se, amb acord de l'assemblea general, per l'aportació d'indústria o per la entrega d'una part dels terrenys a la Junta de compensació, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

**12ª.- EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS.**

1.- D'acord amb el que disposa amb caràcter general l'article 104.1.e).5è) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, són causes d'expropiació del dret dels associats per incompliment d'alguna de les obligacions dimanants dels estatuts o les bases d'actuació, les següents:

**ÀREA D'URBANISME**  
**SERVEI D'URBANISME**  
**GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

a.- Impagament de quotes a la Junta de compensació una vegada transcorregut el termini de pagament en via voluntària si amb anterioritat ja hagués estat precís acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna quota girada al propi membre.

b.- En general, l'incompliment reiterat d'alguna de les obligacions assenyalades en l'article 15 dels estatuts, degudament acreditat per l'assemblea general, amb la ratificació prèvia de l'Administració actuant.

2.- Respecte de la valoració de terrenys s'estarà al que s'assenyala en la base d'actuació 5ª.

**13ª.- ALIENACIÓ DE TERRENYS PER LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.**

1.- Amb la finalitat de fer front a les despeses d'urbanització i en aplicació de la condició de titular fiduciària, la Junta de compensació podrà alienar els drets que li puguin ser adjudicats, previ acord de l'assemblea general en relació a l'oportunitat de fer-ho i al preu. Igualment podrà constituir gravaments reals sobre les mateixes finques.

2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien a la Junta de compensació com a titular primitiu del terreny.

3.- Si l'adquisició es verifica una vegada convertit el terreny en solar, sigui a través d'alienació per la Junta de Compensació o en el supòsit d'adjudicació a empresa urbanitzadora, es pactarà el que procedeixi quant a l'atribució del pagament de quotes i despeses futures. Si l'obligació és assumida per l'adquirent la seva quantia es determinarà en la proporció que guardi el valor de la finca respecte al total de les resultants.

**14ª.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.**

La Junta de compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de Sabadell de la urbanització dels sòls públics determinats pel PMU-85 compresos en l'illa delimitada pels carrers Zurbano, Cervantes, Ctra. de Barcelona i Ferran Casablanca, i en tot cas els anticipats per l'Administració municipal en la urbanització del sòl públic inclòs en la delimitació dels carrers Ferran Casablanca, Cervantes, Zurbano i Sant Pau, parcialment inclosa en el àmbit reparcel.latori.

**15ª.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.**

1.- D'acord amb la Llei els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema d'actuació de reparcel.lació, modalitat compensació bàsica, circumstància que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de compensació.

2.- Les finques resultants quedaran afectes al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui.

**16ª.- CESSIONS OBLIGATÒRIES.**

La Junta de compensació, a través del projecte de reparcel.lació, s'obliga a la cessió al Municipi de Sabadell dels sòls determinats al PMU-85, aprovat definitivament per resolució de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona de data 26 d'abril de 2007.

**17ª.- VALORACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES.**

1.- De conformitat amb l'article 120.1b) del TRLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, les finques resultants es valoren segons els criteris que de forma unànime decideixin els membres de la Junta de Compensació, que en tot cas hauran de ser objectius i generals per a tot l'àmbit. A manca d'acord seran d'aplicació els criteris de la legislació aplicable.

2.- En tot cas la valoració es realitzarà en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament, tenint en compte als efectes del que disposa l'article 37 del Text Refós 1/2005, de 26 de juliol, i en el seu cas, la ponderació associada a l'ús i destí de la parcel.la.

3.- Les unitats d'aprofitament resultants de l'anterior càlcul, constituïran el paràmetre sota el qual es calcularan els excessos i els defectes d'adjudicació i la participació en les despeses d'urbanització, atesa llur naturalesa homogeneitzadora.

**18ª.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.**

1.- La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de compensació es realitzarà de forma proporcional al valor atribuït a cada finca en el procés reparcel.latori.

2.- Les diferències d'adjudicació que procedeixen es calcularan a partir del règim establert a la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

**19ª.- EFFECTES I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.**

1.-  
definitiva del projecte de reparcel.lació per part dels òrgans actuants i la expedició del document aprovatori amb les exigències del Reial Decret 1.093/97, de 4

**ÀREA D'URBANISME  
SERVEI D'URBANISME  
GESTIÓ URBANÍSTICA (AP/ALL/CA)**

de juliol, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les.

2.- Sempre que ho permetin les condicions i les exigències de la reparcel·lació les finques resultants s'adjudicaran en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3.- En tot cas, l'adjudicació es farà en proporció als drets aportats i de manera que no es divideixin irregularment les futures unitats de projecte completes previstes en l'ordenació.

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

5.- La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se per podrà adjudicar com a finca independent sempre que tingui per objecte l'agregació a una de les adjacents.

6.- Conforme al que disposa l'article 120.1.d del TRLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, quan el dret d'un propietari sigui inferior al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

**20ª.- COMPENSACIONS EN METÀL·LIC PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ.**

Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta de compensació i la quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o excés es compensarà en metàl·lic sempre que la diferència no sigui superior al 15% del valor dels terrenys que se li adjudiquin.

**21ª.- MOMENT D'EDIFICACIÓ DELS TERRENYS.**

En el cas de que convingui als interessos generals de la Junta de compensació, l'edificació d'algun terreny per compte de la mateixa podrà acordar-se per l'assemblea general a través d'acord unànim. L'inici de les obres edificació serà possible, no obstant, conforme al que resulta de l'article 237 i concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, una vegada s'hagin executat les obres d'urbanització bàsiques definides en l'article 58.3 de la Llei d'Urbanisme.

**22ª.- TRANSMISSIÓ DELS TERRENYS A L'ADMINISTRACIÓ.**

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret dels terrenys de cessió gratuïta, a l'Ajuntament de Sabadell .

*Contra aquesta resolució que posa fi a la via administrativa podeu interposar RECURS CONTENCIÓS-ADMINISTRATIU davant dels jutjats del contenciós-administratiu de la província de Barcelona en el termini de 2 MESOS comptadors des del dia següent al de la rebuda de la notificació. També podeu interposar recurs de reposició potestatiu davant del mateix òrgan que ha dictat aquest acte, com a previ al contenciós-administratiu, dins el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la rebuda de la notificació. Tanmateix podeu interposar qualsevol altre recurs que considereu pertinent.*

Sabadell, 15 de gener de 2008

Juan Carlos Sánchez Salinas  
Tinent d'alcalde de l'Àrea  
d'Urbanisme