



Àrea d'Acció Territorial
Identificació de l'expedient

Expedient GENE2017000566, relatiu als Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del Polígon d'actuació PA35 S'Agaró.

A N U N C I

Per acord de la Junta de Govern Local de data 27 de desembre de 2018, es va aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del Polígon d'actuació PA35 S'Agaró.

S'indica a aquelles persones propietàries de l'àmbit que encara no hagin manifestat la voluntat d'adherir-se a la Junta de compensació, que disposen d'un termini de quinze dies a comptar des del dia següent a la publicació d'aquest edicte, per tal que puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la Junta de compensació del Polígon d'actuació PA35 – avinguda S'Agaró, i advertir a les mateixes que, la manca d'adhesió a la Junta de Compensació pot donar lloc a les conseqüències previstes a l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, de manera que les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, o de l'administració actuant, segons s'escaigui.

Tanmateix, es fa públic el text íntegre dels Estatuts i Bases esmentats, que s'insereix a continuació, com annex.

Contra aquesta resolució, que és definitiva i esgota la via administrativa, podeu interposar recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la seva publicació, davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Girona.

Potestativament podeu interposar prèviament recurs de reposició, davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes, a comptar del dia següent al d'aquesta publicació. Si transcorre el termini d'un mes a comptar del dia següent al de la data d'interposició del recurs de reposició, sense que hagi estat dictada i notificada la resolució expressa, el recurs de reposició s'entendrà desestimat, i en aquest cas, el recurs contenciós administratiu podrà interposar-se en el termini de sis mesos a comptar del dia següent al de la data en què presumptament s'hagi desestimat el recurs de reposició.

Tot això sens perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que considereu convenient d'interposar.

L'alcalde
Joan Giraut i Cot
Castell-Platja d'Aro, 8 de gener de 2019

Annex



ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEFINITIVA DEL PA. 35 – S'AGARÓ

CAPÍTOL PRIMER.- DE LA DENOMINACIÓ, ÀMBIT, OBJECTE, DOMICILI I DURADA.

ARTICLE 1.- DENOMINACIÓ

Amb la denominació de Junta de Compensació Definitiva del PA. 35 – S'Agaró (la "**Junta de Compensació Definitiva**" o "la **Junta**") la Junta de Compensació Provisional del PA. 35 – S'Agaró constituïda mitjançant escriptura autoritzada el 21 de maig de 2016 per la Notari de Castell-Platja D'Aro Raquel Miguel Sanz, número 351 de protocol, i inscrita en el Registre d'entitats Urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el 29 d'agost de 2016, NIF V55272934 (la "**Junta de Compensació Provisional**") es constitueix, per transformació, en entitat urbanística col·laboradora definitiva, continuant, doncs, amb la seva personalitat jurídica, en la que només varia la seva condició de provisional, que passa a definitiva.

La Junta de Compensació Definitiva es regirà per aquests Estatuts aprovats per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i subsidiàriament pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (la "**Llei d'Urbanisme**"), i pel seu Reglament de desenvolupament aprovat per Decret 305/2006 de 18 de Juliol (el "**RLUC**"), així com pel que disposa la restant normativa urbanística vigent d'aplicació.

ARTICLE 2.- NATURALESA JURÍDICA.

La Junta de Compensació Definitiva tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, des que s'inscrigui en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya a l'empara dels articles 188.2 i 192 del RLUC.

ARTICLE 3.- PERSONALITAT JURÍDICA. INICI. ACTES I CONTRACTES.

1.- La Junta tindrà plena capacitat jurídica d'acord amb el que es disposa en la Llei d'Urbanisme.

La Junta de Conservació Definitiva conserva la personalitat jurídica de la Junta de Compensació Provisional de la que es continuadora de les seves operacions i es subroga en la posició contractual d'aquella en els contractes que serveixin a l'objecte d'aquesta Junta. La validesa dels contractes formalitzats en nom de la Junta de Compensació Definitiva abans de la inscripció de l'escriptura de



constituïció per transformació quedaran condicionats a la dita inscripció, a partir de la que tindran plena eficàcia sense necessitat de cap acte posterior.

ARTICLE 4.- ÀMBIT.

1.- L'àmbit territorial ("l'**Àmbit Territorial**") és el del Polígon d'Actuació PA-35 S'AGARÓ que delimita l'article 275 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, aprovat definitivament els 28 gener i 2 de març de 2017 i publicat al DOGC núm. 7.341, de 31 de març de 2017, (el "**POUM de Castell-Platja d'Aro**") amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon, i el repartiment de costos de les mateixes, imposant com obligacions dels propietaris realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals, d'ara en endavant "**Obres de Millora**" i fixant com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2.- L'àmbit objectiu comprèn aquelles finques de titularitat privada incloses en l'Àmbit Territorial respecte a les que ja s'han complert les obligacions legals de cessió de sòl a favor de l'Ajuntament, i que, en conseqüència, resten solament obligades a dur a terme les obligacions mencionades en el paràgraf anterior d'aquest article ("**l'Àmbit Objectiu**"). Per tant, es tracta d'una reparcel·lació econòmica d'acord amb el que disposa l'article 165.2 del RLUC.

El fet que es tracti d'una reparcel·lació econòmica, amb caràcter general, implica:

(i) No s'efectua un repartiment de l'aprofitament urbanístic entre les persones propietàries sinó que es confirmen les titularitats originàries, rectificant la descripció registral i la superfície real de les parcel·les, per adaptar-les a la realitat.

(ii) Es distribueixen les càrregues urbanístiques determinant les quotes de l'execució de les Obres de Millora a càrrec de les persones propietàries.

En tant que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, no existeix obligació de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant, de conformitat amb el que disposen els articles 42 i 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

3.- La resta de superfície de l'Àmbit Territorial correspon a vials, places, escales i espais lliures que foren cedits a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro pels propietaris promotors de les successives fases d'urbanització del Conjunt Residencial de S'Agaró.



ARTICLE 5.- DOMICILI.

1.- El domicili de la Junta de Compensació Definitiva del PA. 35 – S'Agaró s'estableix en les oficines de la caseta-control, Pujada a l'Hostal, n ° 1, 17248 S'AGARÓ (terme municipal de Castell-Platja d'Aro, província de Girona).

2.- Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General, a un altre lloc, donant compte als organismes Urbanístics competents.

ARTICLE 6.- OBJECTE.

1.- És objecte de la Junta de Compensació Definitiva l'execució de les Obres de Millora i la reparcel·lació econòmica de l'Àmbit Territorial.

2.- Són finalitats primordials de la Junta de Compensació Definitiva per a la consecució de l'objecte proposat, les següents:

- (i) Promoure el compliment de les obligacions imposades als propietaris de l'Àmbit Objectiu pel POUM de Castell-Platja d'Aro, i, concretament, d'acord amb el que s'estableix en el seu article 275, apartat primer: *"Es fixa el Polígon d'actuació S'Agaró de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon, i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4"*, i, en l'apartat tercer de l'esmentat article, que *"Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica"*.
- (ii) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'Àmbit Objectiu de la Junta de Compensació Definitiva, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa.
- (iii) Instar o, en el seu cas, continuar, la tramitació dels projectes d'execució de les Obres de Millora i de reparcel·lació econòmica, redactar i impulsar la tramitació d'expedients d'operacions jurídiques complementaries.
- (iv) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta,
- (v) L'execució de les determinacions dels projectes d'execució de les Obres de Millora i de reparcel·lació econòmica del PA. 35 – S'Agaró. Amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, motiu pel qual podrà encarregar la formulació de projectes urbanístics necessaris, contractar l'execució de les Obres de Millora, adquirir i alienar immobles, concertar crèdits, constituir avals, instal·lar i donar serveis i quantes activitats siguin precises a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de la Junta de Compensació Definitiva i dels seus membres i per a la consecució de la resta dels objectius previstos en la legislació urbanística.
- (vi) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el



reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.

- (vii) Contractar i executar les Obres de Millora d'acord amb l'establert al l'article 275 del POUM de Castell-Platja d'Aro.
- (viii) Convenir i formalitzar operacions de crèdit, per a l'execució de les obres de construcció de la reurbanització.
- (ix) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels components de la Junta de Compensació Definitiva davant qualsevol autoritat i organisme de l'Administració de l'Estat, Generalitat de Catalunya, província o municipi, així com davant els jutges i tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i enfront dels particulars.
- (x) Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals de caràcter urbanístic previstos en les disposicions legals.
- (xi) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta.
- (xii) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació Definitiva en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.
- (xiii) La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral
- (xiv) Rebudes les Obres de Millora per l'Ajuntament es podrà transformar en junta de conservació.
- (xv) En general, l'exercici de tots els drets i activitats corresponguin segons les normes vigents i aquests Estatuts.

ARTICLE 7.- CAPACITAT.

L'entitat tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposa la Llei d'Urbanisme, el RLUC, i resta de disposicions concordants, i conforme a aquesta legislació podrà concertar amb l'ajuntament i altres departaments de l'administració els tràmits administratius relacionats amb el seu objecte.

ARTICLE 8.- ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

1.- L'entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, que controlarà la seva gestió.

2.- En l'exercici d'aquesta funció, correspon a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro:

- (i) Aprovar la constitució en definitiva, per transformació, de la Junta de Compensació i de les seves Bases d'Actuació i Estatuts, així com les modificacions que dels mateixos poguessin acordar-se, i publicar l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació Definitiva en el diari oficial que



correspongui, amb indicació de la possibilitat d'adhesió de la resta de persones propietàries, d'acord amb l'establert en l'escriptura constitutiva de la Junta de Compensació Definitiva i aquests Estatuts.

- (ii) Remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- (iii) Tramitar i aprovar l'execució de les Obres de Millora i el projecte de reparcel·lació i expedir certificació administrativa suficient, als efectes de la formalització i inscripció del darrer, de conformitat amb el que preveu l'article 128 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- (iv) Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels membres a la Junta de Compensació Provisional.
- (v) Resoldre els recursos contra els acords de la junta previstos en els presents estatuts.
- (vi) Aprovar el corresponent procediment de lliurament de les Obres de Millora davant de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, seguint els tràmits establerts a l'article 169.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- (vii) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística o de règim local d'aplicació.

ARTICLE 9.- DURADA I TRANSFORMACIÓ EN JUNTA DE CONSERVACIÓ.

1.- Sens perjudici del que disposa l'Article 39 d'aquests Estatuts, la durada de l'Entitat es preveu que sigui indefinida fins al compliment total de l'objecte social. I, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les Obres de Millora de l'àmbit, concretades en els Projectes de Reparcel·lació i de Reurbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament.

2.- Una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'Ajuntament, la constitució de Junta de Conservació requerirà, prèviament o simultània, l'atorgament d'un conveni amb l'Ajuntament que haurà d'establir les funcions de la junta de conservació, el termini de vigència i les condicions de lliurament a l'Ajuntament, al venciment del termini, de les obres, instal·lacions i serveis, que han constituït l'objecte dels deures de conservació, a més dels altres aspectes que es considerin adients, en els termes de l'article 202 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, el "*Conveni*"). Aquest Conveni s'haurà de sotmetre a la mateixa publicitat que correspon als estatuts de la junta de conservació projectada.

3. A efectes de l'aplicació de l'article 204.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es podrà entendre que es produeix la transformació automàtica de la Junta de Compensació Definitiva en junta de conservació, adoptant la denominació "Junta Urbanística de



Conservació del PA – 35 S'Agaró" (la "Junta de Conservació"), que, en el seu cas, es regularà pel text refós dels estatuts que resulti d'incorporar a aquests estatuts les modificacions parcials dels mateixos derivada de la referida transformació en Junta de Conservació que es relaciona a l'Annex. No obstant, aquesta transformació automàtica només serà possible si el text refós dels estatuts de la Junta de Conservació resulta conforme amb el contingut del Conveni de conservació. En cas contrari, s'hauran de tramitar els corresponents estatuts de la Junta de Conservació, sens perjudici de que aquests estatuts es tramitin simultàniament al Conveni de conservació voluntària.

4. En qualsevol cas, el deure de contribuir al pagament de les quotes de la junta de conservació només l'assumeixen les persones propietàries que s'incorporin a la mateixa les quals hauran de manifestar expressament i en document públic la seva voluntat d'adherir-se a la junta de conservació. Amb independència de la possibilitat d'adhesions de forma prèvia, caldrà garantir en tot cas un termini al efecte, no inferior a un mes, una vegada aprovat el Conveni i/o els estatuts de la Junta de Conservació.

5.- En el moment de produir-se la referida transformació, cessarà el Vocal designat per l'Ajuntament i la Junta de Conservació resultant podrà absorbir les funcions de l'actual ENTITAT URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓ DE S'AGARÓ, domiciliada a Castell-Platja d'Aro (Girona), Pujada de L'Hostal, s/n 17248 S'Agaró,, inscrita en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 471, amb NIF G17255373 ("EUCSA") Aquesta absorció haurà de ser acordada per les respectives Assemblees de ambdues entitats.

CAPÍTOL SEGON: ASSOCIATS

ARTICLE 10.- ASSOCIATS: CONDICIONS O REQUISITS PER INCORPORAR-SE A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEFINITIVA.

La Junta de Compensació Definitiva estarà formada per:

- a) Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques situades en l'Àmbit Objectiu que hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació Definitiva o s'hi hagin adherit amb posterioritat.
- b) Els propietaris de terrenys situats en l'Àmbit Objectiu que un cop notificada l'aprovació (expressa o per silenci administratiu) per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro de la constitució de la Junta de Compensació Definitiva s'incorporin com adherits, mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura d'adhesió.

La incorporació a la Junta s'ha de realitzar, fent-hi constar expressament l'adhesió.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formarà part de la Junta el seu representant legal i la disposició d'aquestes finques per la Junta no restarà



subjecta a limitacions de caràcter civil. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil i, si s'adjudiquen immobles, s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associats, responnent solidàriament front a la Junta de Compensació Definitiva de les obligacions dimanants de la seva condició. El propietari que ho sigui en proindivís, podrà sol·licitar, que l'adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima.

En el cas de que una finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici de què el titular del dret real obtingui el rendiment econòmic corresponent.

ARTICLE 11.- SUPÒSITS DE NO INCORPORACIÓ A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació Definitiva però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica les seves finques poden ser objecte d'expropiació o bé de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons preveu la Base 5^{ena}.

Els propietaris que no s'hagin adherit i que garanteixin la seva participació en l'execució, poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses de reurbanització i reparcel·lació amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.

En qualsevol cas, les despeses que siguin imputables a les titularitats sobre les finques de l'Àmbit Objectiu podran fer-se efectives per la via de constrenyiment.

ARTICLE 12.- TRANSMISSIÓ DE LA TITULARITAT.

1.- Com sigui que la condició de membre pertanyent a la Junta de Compensació Definitiva és inherent a la titularitat dels immobles en l'Àmbit Objectiu, d'acord amb el que disposa l'article 10 d'aquests Estatuts, en transmetre's la propietat del sòl, per actes inter vivos o *mortis causa*, s'operarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmetent, tant en relació al sistema de



reparcel·lació econòmica, com en relació a la participació en la Junta de Compensació Definitiva i, en tot cas, en les obligacions establertes per la Llei.

2.- El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al president de la Junta de Compensació Definitiva 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 Definitiva les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades i pendents d'abonament, d'acord amb el previst a l'article 13 relatiu a les Quotes de Participació. Amb aquesta finalitat el Consell Rector, 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 inclourà, en el seu cas, els possibles interessos generats 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.

ARTICLE 13.- QUOTES DE PARTICIPACIÓ.

A. Quotes de participació inicial o provisional.

Fins que sigui aprovat per l'Ajuntament de Castell - Platja D'Aro el projecte de reparcel·lació que inclourà les quotes de participació definitives, els drets i les obligacions dels propietaris inclosos dins de l'àmbit del sector, seran provisionalment proporcionals a la superfície cadastral de les finques aportades que consti al cadastre el dia 30 de setembre de 2016 i vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cada parcel·la li correspongui.

A cadascun de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior (en endavant "**Quotes de Participació Provisional**"). Aquestes quotes seran provisionals i a compte de la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Les Quotes de Participació Provisionals resultants del càlcul descrit en paràgraf anterior definiran la quantia inicial del dret de cada associat a la Junta de Compensació i llurs correlatives obligacions.

Aquestes Quotes de Participació Provisionals es modificaran a definitives quan s'aprovi definitivament el projecte de reparcel·lació per part de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, que determinarà les quotes de participació definitives (en endavant les "**Quotes de Participació Definitiva**") per cadascuna de les finques objecte del Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi definitivament per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.



En qualsevol cas, les Quotes de Participació Provisional que siguin imputables a les titularitats sobre les finques de l'Àmbit Objectiu podran fer-se efectives per la via de constrenyiment.

B. Criteris per determinar els drets i les obligacions dels propietaris i determinació de les quotes de participació definitives.

1.- La Base 3ª de les Bases d'Actuació d'aquesta Junta de Compensació defineix els criteris per determinar les quotes de participació definitives al projecte de reparcel·lació.

2.- En qualsevol cas, les Quotes de Participació Definitives que siguin imputables a les titularitats sobre les finques de l'Àmbit Objectiu podran fer-se efectives per la via de constrenyiment.

ARTICLE 14.- DRETS DELS ASSOCIATS.

Els associats tindran els següents drets:

- (i) Ser convocats a les assemblees generals on podran intervenir amb veu i emetent vot en proporció a la seva quota de participació. De conformitat amb el que disposa l'Article 34 d'aquests Estatuts, és requisit necessari per a l'exercici del dret de vot que els associats estiguin al corrent del pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament, o bé que l'hagin consignat notarialment o judicial. Ni aquests associats ni les seves quotes de participació es computaran als efectes de determinar el quòrum de constitució de les assemblees i les majories que corresponguin.
- (ii) Elegir els càrrecs socials i ser elegits pels mateixos. El fet d'exercir un càrrec social serà incompatible amb la morositat.
- (iii) Transmetre, juntament amb els seus béns afectats, els seus drets en l'entitat, amb les condicions assenyalades en aquests estatuts.
- (iv) Obtenir informació de l'actuació de la Junta de Compensació Definitiva i dels seus òrgans de govern.
- (v) Presentar proposicions i suggeriments.
- (vi) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta de Compensació Definitiva o dels seus òrgans de govern.
- (vii) Sufragar les obres de reurbanització i costos de la reparcel·lació mitjançant l'entrega de solars.
- (viii) La resta de drets que els hi corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i 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, i en particular de les establertes, els associats vindran obligats a:

- (i) Efectuar les aportacions dineràries per atendre tant les despeses vinculades al compliment del seu objecte així com les de gestió de la Junta de Compensació Definitiva.
- (ii) Complir textualment i puntualment els acords de l'entitat.
- (iii) Regularitzar, en el seu cas, la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat situats en l'Àmbit Objectiu dins dels terminis assenyalats per a la Junta de Compensació Definitiva.
- (iv) Comunicar al president de la Junta la transmissió, en tot o en part, del domini de les seves finques, justificant que en l'escriptura pública de transmissió ha donat compliment a l'article 194.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme respecte a la manifestació expressa de que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades que hagin vençut.
- (v) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'empresa o empreses que executin la reurbanització en tot el necessari per l'execució de les obres i pel dipòsit de materials i instal·lacions complementaries, sempre que d'aquesta manera no s'afecti el funcionament normal de l'activitat existent a la finca, en el seu cas.
- (vi) La resta que es derivin d'aquests Estatuts i de les disposicions legals aplicables.

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

CAPÍTOL TERCER: RÈGIM ORGÀNIC

ARTICLE 16.- ÒRGANS DE L'ENTITAT.

La Junta de Compensació Definitiva serà governada per l'Assemblea General d'associats (la "**Assemblea General**"), administrada per un consell rector i dirigida per un president..



ARTICLE 17.- DE L'ASSEMBLEA GENERAL.

- 1.- Els components de la Junta de Compensació Definitiva constituïts en Assemblea General, decidiran per majoria de vots en els assumptes propis de la competència d'aquest òrgan social sobirà.
- 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.

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, almenys, el 20% del total de quotes de participació, 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 ostentin aquell percentatge ho haguessin requerit al president. Si no ho fes així, la convocatòria serà efectuada per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, 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 la Junta de Compensació Definitiva.
- 2.- La representació, haurà de conferir-se per escrit i podrà ser caràcter general, requerint-se apoderament en escriptura notarial quan pugui suposar actes de disposició.

ARTICLE 20.- FACULTATS.

Corresponen a l'assemblea les facultats següents:

- (i) Designació i cessament dels integrants del consell rector, del president, sots president, tresorer i el secretari.
- (ii) Aprovar les despeses realitzades per la Junta, durant el període de provisionalitat, que s'integren en les despeses d'urbanització de l'article 114 de la Llei d'Urbanisme i exigir el pagament de quotes relatives a les indicades despeses acceptades per l'Assemblea, als membres de la Junta, constituents i adherits, i als propietaris que s'adhereixin a la Junta amb posterioritat a la seva aprovació per l'Ajuntament.



- (iii) Confirmaran els pagaments fets pels propietaris a la Junta Provisional .
- (iv) Aprovació del pressupost anual i pressupostos de menor durada, fixació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, així com els terminis per efectuar-les,
- (v)
- (vi) Aprovació de la memòria anual, dels comptes i de la gestió del Consell Rector.
- (vii) Modificació de les Bases d'Actuació de l'entitat i del Estatuts, sens perjudici de la seva aprovació municipal.
- (viii) Aprovar i tramitar els projectes de reurbanització i reparcel·lació econòmica formulats pel Consell Rector.
- (ix) Aprovar la 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 Castell-Platja d'Aro.
- (x) Fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions i quotes d'urbanització tant ordinàries com extraordinàries que hagin de realitzar-se pels associats. Amb relació a les quotes d'urbanització, l'Assemblea pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec de les persones membres de la Junta com a càrrec dels propietaris que no s'hi hagin adherit.
- (xi) Interpretar els estatuts, resolent els dubtes que pugui plantejar la seva aplicació.
- (xii) Proposta de dissolució de la Junta de Compensació Definitiva, subjecte a l'article 38 d'aquests Estatuts.
- (xiii) Qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant a la vida de la Junta de Compensació Definitiva.

ARTICLE 21.- EL CONSELL RECTOR.

1.- El consell rector de l'entitat (el "**Consell Rector**") constitueix l'òrgan col·legiat d'administració de l'entitat i està integrat pel president, el sots-president, el secretari, el tresorer i quatre vocals, que seran els designats pels associats en l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació Definitiva, sens perjudici del que disposa l'article 20 (i) d'aquests Estatuts.

Els vocals podran ser representant d'algun associat o no ser associats.

En cas que el Secretari no tingués la condició d'associat o representant d'algun associat, es podrà designar un cinquè vocal. També formaran part del Consell



Rector, amb veu i sense vot, els assessors tècnics i jurídics i els propietaris de la junta de compensació que vulguin assistir-hi.

Els càrrecs del Consell hauran de recaure necessàriament en persones físiques, tindran una durada de cinc anys i poden ser reelegits una o més vegades per períodes de la mateixa durada. Finalitzat el termini, la Junta procedirà, en la primera Assemblea Ordinària que es celebri, a llur reelecció o la designació de nous membres.

El nomenament dels membres del Consell Rector caduca quan, vençut el termini, s'hagi celebrat una Assemblea General o hagi transcorregut el termini per a la celebració de la Assemblea que ha de resoldre sobre l'aprovació dels comptes de l'exercici anterior.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell Rector seran cobertes provisionalment per l'associat que nomeni el propi Consell fins que l'assemblea designi el nou membre. El nou membre ostentarà el càrrec pèl termini que faltés per acabar el mandat del Consell.

Un representant designat per l'Ajuntament formarà part del Consell Rector, en el que tindrà veu però no vot.

2.- Els acords del consell rector s'adoptaran de conformitat amb el que disposa l'article 193 del RLUC.

3.- El Consell Rector celebrarà reunions a S'Agaró o qualsevol poble o ciutat de Catalunya 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. El Consell Rector es pot reunir per mitjà de videoconferència o d'altres mitjans de comunicació, sempre que resti garantida la identificació dels assistents, la continuïtat de la comunicació, la possibilitat d'intervenir en les deliberacions i l'emissió del vot. En aquest cas, s'entén que la reunió se celebra al lloc on és la persona que la presideix.

Com excepció al que disposa l'article 28.3 d'aquests Estatuts, el Consell Rector pot adoptar acords mitjançant l'emissió de vot per correspondència postal, comunicació telemàtica, per correu electrònic o qualsevol altre mitjà, sempre que quedin garantits els drets d'informació i de vot, que quedi constància de la recepció del vot i que se'n garanteix l'autenticitat. S'entén que l'acord s'adopta al lloc del domicili de la Junta i en la data de la recepció del darrer dels vots vàlidament emesos.

4.- Seran facultats del Consell Rector:

(i) Administrar la Junta de Compensació Definitiva d'acord amb les Bases d'Actuació i aquests Estatuts i demás normativa aplicable.

(ii) Instar o, en el seu cas, continuar, la tramitació dels projectes d'execució de les Obres de Millora i de reparcel·lació econòmica, d'acord amb l'article 20(v) d'aquests Estatuts.



- (iii) Executar els acords de l'Assemblea.
- (iv) Representar i assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels components de la Junta de Compensació Definitiva davant qualsevol autoritat i organismes de l'Administració de l'Estat, Generalitat de Catalunya, província o municipi, així com davant els jutges i tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i enfront dels particulars. Concretament, interposar recursos administratius davant l'administració municipal i contenciosos-administratius davant els Jutjats i Tribunals contenciosos-administratius, inclòs, en el seu cas, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.
- (v) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- (vi) Tramitar la sol·licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries establertes o que s'estableixin en relació a les actuacions per compensació.
- (vii) Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.
- (viii) Formular els comptes anuals, pressupostos i balanços per la seva elevació a l'Assemblea General.
- (ix) 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 per la disposició.
- (x) Contractar préstecs i crèdits que resultin necessaris per cobrir tensions de tresoreria que portin causa de la morositat dels seus socis
- (xi) Nomenar un gerent, fixant les seves facultats i retribució.
- (xii) Proposta de modificació dels Estatuts
- (xiii) Canviar el domicili de la Junta de Compensació Definitiva dins de la població de Castell-Platja d'Aro.
- (xiv) Elaborar i presentar a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro propostes de modificació d'Estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació Definitiva.
- (xv) Encarregar l'elaboració de projectes d'execució de la reurbanització i de reparcel·lació econòmica de l'Àmbit.
- (xvi) Realitzar la contractació de l'execució de les Obres de Millora dins dels límits del pressupost anual o del projecte corresponent, segons sigui el cas, seguint el procediment de la Base 13^{ena}.
- (xvii) Convenir i formalitzar operacions de crèdit per a l'execució de les obres de construcció de la reurbanització.
- (xviii) Contractar l'assessorament jurídic i tècnic per a dur a terme la redacció, en el seu cas, de propostes de modificació dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació Definitiva i dels projectes



d'execució de les Obres de Millora i reparcel·lació econòmica d'acord amb el que disposen aquests Estatuts.

- (xix) Contractació de personal tècnic i administratiu, si s'escau.
- (xx) Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals de caràcter urbanístic previstos en les disposicions legals.
- (xxi) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació de tots els projectes i obres estiguin relacionats amb la reurbanització i reparcel·lació econòmica del sector definit com el seu àmbit territorial.
- (xxii) Interessar la inscripció de la constitució, per transformació, de la Junta de Compensació en definitiva en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.
- (xxiii) Proposta de dissolució de la Junta de Compensació, una vegada completades les seves finalitats.
- (xxiv) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta els encomani.
- (xxv) Delegar en el president i en el sots-president, indistintament, les facultats de representació, gir i tràfic del propi Consell Rector que consideri necessaris per a una major efectivitat de la gestió, amb facultats de subapoderament.
- (xxvi) L'atorgament d'aquells altres apoderament que estimi convenients.
- (xxvii) Totes aquelles altres funcions que li siguin expressament encomanades per l'Assemblea General.

ARTICLE 22.- PRESIDENT.

1.- La presidència de la Junta de Compensació Definitiva i dels seus òrgans col·legiats de govern i d'administració, correspondrà al membre que designin els associats com a President del Consell Rector en l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació, sens perjudici del que disposa l'article 21 d'aquests Estatuts.

2.- El càrrec tindrà una durada de cinc anys.

3.- El President tindrà les següents atribucions:

- (i) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i del consell rector, dirimint els empats amb vot de qualitat.
- (ii) Representar la Junta de Compensació Definitiva 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.



- (iii) Donar, si s'escau, el vist i plau a les certificacions de les actes de l'Assemblea General i del consell rector, altres certificacions que s'expedeixin i qualsevol altre document que ho requereixi.
- (iv) Previ acord del consell rector, obrir comptes corrents o d'estalvis a nom de la Junta de Compensació Definitiva en els termes que resulten de l'article 21.4.(ix).
- (v) Realitzar els actes de gestió necessaris sense cap excepció.
- (vi) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General i executar els que aquesta convingui.
 - (vii) Desenvolupar la gestió econòmica de la Junta de Compensació Definitiva conforme a les previsions acordades per la Assemblea General o, en el seu cas, del Consell Rector, de la Junta de Compensació Definitiva i comptabilitzar els resultats de llur gestió.
 - (viii) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el consell rector.
 - (ix) Autoritzar l'atorgament i signar tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, sens perjudici del que disposa l'Article 21.4.(xvi) d'aquests Estatuts.

4.- En casos d'absència o malaltia, el president serà substituït pel sots-President.

ARTICLE 23.-SOTS-PRESIDENT.

El Sots-president serà nomenat d'igual manera i pel mateix període que el President.

Són funcions del Sots-president:

- (i) Exercir totes les facultats que corresponen al President, en els casos de vacant, absència o malaltia d'aquest.
- (ii) Substituir al President en els casos en què aquest li delegui les seves funcions.
- (iii) Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el president, en els comptes corrents o d'estalvi de l'entitat

ARTICLE 24.- SECRETARI.

1.- Actuarà de secretari de l'Assemblea la persona que designin els associats en l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació Definitiva o l'Assemblea General i que podrà no ser membre de la Junta de Compensació Definitiva. El seu càrrec tindrà una durada de cinc anys, podent, al finalitzar, ser reelegit.

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 la Junta de Compensació Definitiva i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre en



el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació Definitiva, 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.- Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el president, en els comptes corrents o d'estalvi de l'entitat.

4.- En casos d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre del Consell Rector de menor edat, exclòs el president.

5.- En el supòsit que no fos membre de la Junta de Compensació Definitiva el secretari no tindrà vot en les reunions dels òrgans de l'entitat.

ARTICLE 25.- TRESORER. NOMENAMENT I FUNCIONS

Serà designat pels associats en l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació Definitiva o per l'Assemblea General i les seves funcions consistiran en realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; rendirà comptes de la gestió pressupostària de la Junta de Compensació Definitiva, i complirà tota la resta d'obligacions que, respecte a aquesta funció, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta de Compensació Definitiva. Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el president, en els comptes corrents o d'estalvi de l'entitat.

ARTICLE 26.- MITJANS PROFESSIONALS.

La Junta de Compensació Definitiva podrà contractar aquell personal tècnic i jurídic que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'Assemblea General.

CAPÍTOL QUART: RÈGIM FUNCIONAL

ARTICLE 27.- REQUISITS DE LA CONVOCATÒRIA DE SESSIONS.

1.- L'Assemblea general i el Consell Rector de la Junta de Compensació Definitiva seran convocats pel secretari, l'ordre del president o sots-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 28.2. d'aquests 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 set dies d'antelació, al menys, a la data en que hagi de celebrar-se la reunió en el supòsit de l'Assemblea i amb quatre dies, al menys, en el del Consell.

Seran vàlides les notificacions efectuades mitjançant correus electrònics, si consta l'acceptació prèvia per part del membre de l'Assemblea General o del Consell Rector d'aquest medi de comunicació.

ARTICLE 28.- QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ.

1.- L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre de quotes d'associats amb dret a vot que representin més del 50% de la superfície corresponent als propietaris de l'Àmbit adherits a la Junta de Compensació Definitiva; en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora de la primera, si hi són representades al menys, el 30% de les quotes referides.

2.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels socis i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració. Cada soci podrà designar, per escrit i per a cada reunió o amb caràcter general, a una persona que el representi a l'Assemblea. Al marge de les establertes per Llei, dita representació es podrà acreditar mitjançant el model aprovat per la Junta.

3.- El Consell Rector s'entendrà constituït 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 29.- QUÒRUM PER A L'ADOPCIÓ DELS ACORDS.

1.-Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades. No obstant, els acords de modificació dels estatuts i de les Bases d'actuació, així com de la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 50 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació Definitiva.

2.- Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

3.- Els membres de l'assemblea que no estiguin conformes amb els acords adoptats podran fer constar en acta el seu vot contrari i els motius que ho justifiquin. Quan votin en contra i facin constar la seva motivada oposició, quedaran exempts de la responsabilitat, que en el seu cas, pugui derivar-se dels acords adoptats, als que, en tot cas, serà d'aplicació l'apartat 2 anterior.



ARTICLE 30.- ASSEMBLEA ORDINÀRIA I EXTRAORDINÀRIA

1.- L'Assemblea serà Ordinària o Extraordinària.

2.- L'Assemblea General Ordinària es reunirà un cop l'any, precisament dins dels mesos de juliol i agost, a fi d'aprovar el pressupost anual, examinar i aprovar, si s'escau, la gestió del Consell Rector, aprovar els resultats de l'exercici anterior i proveir les vacants que s'hagin produït entre els membres d'aquella.

3.- L'Assemblea General Extraordinària es reunirà sempre que calgui a proposta del president de la Junta de Compensació Definitiva, del Consell Rector, o d'un nombre de socis que representin, com a mínim, el vint per cent de les quotes de l'Àmbit, en ambdós casos caldrà formular la proposta del ordre del dia

ARTICLE 31.- ASSISTÈNCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT.

Prèvia conformitat del President, podran assistir a les reunions tant de l'Assemblea, com del Consell Rector de l'entitat, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre assumptes determinats.

ARTICLE 32.- ACTES.

1.- De cada reunió de l'Assemblea General s'estendrà acta que podrà ésser aprovada a la mateixa reunió, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions.

2.- Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.

3.- Dels acords de l'assemblea i del consell rector s'estendrà 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.

L'acta de la reunió de l'Assemblea haurà d'ésser aprovada a la pròpia reunió i transcrita al Llibre d'Actes mitjançant les firmes del President i del Secretari o, en el seu cas, en el termini de quinze dies a partir del dia següent a la celebració de la reunió pel President de la reunió i dos interventors designats en la mateixa reunió. Es passarà al llibre d'actes corresponent, essent imprescindible la firma del President i del Secretari.

Les discussions i acords del Consell Rector es traslladaran al Llibre d'Actes que seran firmades pel President i el Secretari.

4.- 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.

5- S'haurà de notificar a l'ajuntament l'acta de cada Assemblea. De l'incompliment d'aquesta obligació en serà responsable el Consell Rector.



CAPÍTOL CINQUÈ: RÈGIM ECONÒMIC

ARTICLE 33.- MITJANS ECONÒMICS.

1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats, d'acord amb el que disposen aquests Estatuts sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui i la venda de patrimoni, en el seu cas.

2.- Les aportacions dels associats seran les vinculades al compliment del seu objecte així com les de gestió de la Junta de Compensació Definitiva, segons el pressupost anual aprovat.

3. Les aportació 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 aquests Estatuts.

6.-

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 termini sense ser ingressades, en la forma assenyalada, les quantitats endeutades, aquestes meritiran interès legal del diner.3.- El membre de la Junta que hagi incomplert els terminis per pagar les aportacions haurà d'ingressar les quantitats degudes, més els interessos meritats i el recàrrec, en un termini de quinze dies naturals, a comptar del nou requeriment, i en cas de nou impagament en termini s'actuarà de conformitat amb l'article següent.

5.- Estar al corrent del pagament de les quotes vençudes serà requisit exigible per exercir el dret de vot.

6.- Eventualment, l'inici per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro del procediment de constrenyiment comportarà el cessament de la meritació d'interessos establerts en l'apartat 2 d'aquest Article.

ARTICLE 35.- INCOMPLIMENT D'INGRÈS.

La Junta de Compensació Definitiva sol·licitarà de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, 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 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.- Aquesta Junta de Compensació Definitiva assumirà i continuarà la comptabilitat de la Junta de Compensació Provisional, de la és transformació. Les despeses comptabilitzades seran integrades a la partida de despeses de reurbanització que regula l'article 120 de la LUC. Les quotes satisfetes pels propietaris seran computades en el compte de cada propietari en la liquidació de la reparcel·lació.

3.- Els llibres estaran a càrrec del secretari.

4.- 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 guanys, amb els detalls que estimi pertinents per a ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'Assemblea General.

5.- Per a un correcte control fiscal de l'entitat, es podrà contractar empreses especialitzades.

CAPÍTOL SISÈ: RÈGIM JURÍDIC

ARTICLE 37.- EXECUTIVITAT.

Els acords dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació Definitiva adoptats dins de les seves respectives atribucions, seran executius sempre que siguin conformes amb allò establert en aquests 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 Castell-Platja d'Aro.

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, o qualsevol associat que no hagués assistit a la reunió, en el termini d'un mes a comptar des de la recepció de l'acta de la sessió.



CAPÍTOL SISÈ.- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

ARTICLE 39.- DISSOLUCIÓ.

1. La Junta de Compensació Definitiva es dissoldrà per les següents causes:
 - a) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 29 d'aquests Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
 - b) Que es presentin a tràmit unes bases d'actuació i uns estatuts promoguts per altres persones propietàries que representin la superfície suficient per a tenir la iniciativa.
 - c) Que fineixi el termini pel qual fou ser constituïda, si escau.
 - d) Per mandat judicial o prescripció legal.
2. En els casos previstos en les lletres a) a c), ambdues incloses, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

ARTICLE 40.- LIQUIDACIÓ

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació Definitiva, l'Assemblea General 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.

- a) El Consell Rector procedirà a la liquidació, amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi a l'Assemblea General.
- b) El patrimoni que pugui existir en béns, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Un cop rebudes les obres d'urbanització per part de l'administració actuant i sempre que s'hagi subscrit el conveni previst a l'article 202 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 16 de juliol es produirà la transformació automàtica de la Junta de Compensació definitiva en Junta de Conservació i es produiran les modificacions estatutàries que s'indiquen en les disposicions addicionals segona i tercera, que entraran en vigor en el mateix instant de la transformació, sens perjudici de la possibilitat d'aprovar un text refós dels estatuts que incorpori les referides modificacions.

No obstant, si el contingut del conveni resulta disconforme amb el redactat de les modificacions estatutàries contingudes en el present Annex, no serà possible la transformació automàtica i caldrà tramitar de forma prèvia l'adaptació dels



estatuts i els propietaris hauran de ratificar la voluntat de formar part de la Junta de Conservació i l'acceptació dels estatuts que es tramitin.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

En el cas de la transformació automàtica previst a la Disposició Addicional Primera, l'expressió "Junta de Compensació Definitiva" que els estatuts empenen al llarg del seu text quedarà substituïda per "Junta de Conservació".

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Sens perjudici de la modificació indicada a la Disposició Addicional Segona, entraran en vigor les modificacions estatutàries que es relacionen a l'annex que segueix.

ANNEX

MODIFICACIÓ PARCIAL DELS ESTATUTS DERIVADA DE LA TRANSFORMACIÓ EN JUNTA DE CONSERVACIÓ

1. L'Article 1 quedarà redactat de la següent manera:

"ARTICLE 1.- DENOMINACIÓ.

1.- Amb la denominació de Junta Urbanística de Conservació del PA. 35 – S'Agaró (la "Junta de Conservació") es continuadora de la personalitat jurídica per transformació de la Junta de Junta de Compensació del PA. 35 - S'Agaró que fou constituïda mitjançant escriptura autoritzada el 28 de juliol de 2017 per la Notari de Castell-Platja D'Aro Raquel Miguel Sanz (la "Junta de Compensació").

2.- La referida transformació de la Junta de Compensació en junta urbanística de conservació s'ha produït automàticament per la recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta de Compensació per part de l'Ajuntament, a l'empara del que disposa l'article 204.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, conservant la personalitat jurídica d'acord amb l'esmentat article i els articles 314.3, 311.1 i 111.4 del Codi Civil de Catalunya, en tant el present text refós dels estatuts resulta conforme amb el contingut del Conveni de conservació.

3.- Per la seva efectivitat de la transformació automàtica ha requerit que prèviament aquesta Junta de Compensació hagi atorgat amb l'Ajuntament el conveni previst a l'article 202 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006 de 18 de Juliol (en endavant, el "Conveni").

4.- Produïda la transformació, la Junta de Conservació ratificarà els acords o, en el seu cas, aprovarà novament, els acords de l'assemblea de la Junta de Compensació Provisional del PA. 35 – S'Agaró de 22 de juliol de 2017 i de l'assemblea d'EUUSA de 26 d'agost de 2017 que preveuen l'absorció de les



funcions de l'ENTITAT URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓ DE S'AGARÓ, domiciliada a Castell-Platja d'Aro (Girona), Pujada de L'Hostal, s/n 17248 S'Agaró, entitat degudament constituïda conformement a la legislació espanyola, inscrita en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 471, amb NIF [...] ("EUCSA").

5.....

6.- La Junta de Conservació es regirà per aquests estatuts (els "Estatuts") i subsidiàriament (i) pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (la "Llei d'Urbanisme"), i (ii) pel seu Reglament de desenvolupament aprovat per Decret 305/2006 de 18 de Juliol (el "RLUC"), així com (iii) pel que disposa la restant normativa vigent d'aplicació, inclòs el títol I sobre Disposicions Generals del Llibre Tercer del Codi Civil de Catalunya."

2. En l'Article 2, on diu "des que s'inscrigui" haurà de dir "des de la inscripció de l'esmentada transformació".
3. L'Article 3 quedarà redactat com s'indica a continuació:

"ARTICLE 3.- PERSONALITAT JURÍDICA.

L'acord aprovatori de l'administració actuant de la constitució de la Junta de Compensació fou inscrita Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya el 29 d'agost de 2016 i des d'aleshores gaudeix de personalitat jurídica. Amb la seva transformació a Junta de Conservació manté la seva personalitat jurídica.

La Junta tindrà plena capacitat jurídica d'acord amb el que es disposa en la Llei d'Urbanisme.

En conseqüència, podrà celebrar contractes, realitzar actes preparatoris de la contractació de les obres de conservació de l'urbanització del seu Àmbit i del seu finançament, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes a les lleis, sense més limitació que les establertes en aquests Estatuts, sense renunciar els propietaris als drets dominicals que ostenten sobre les seves propietats."

4. L'Article 4 quedarà redactat de la següent manera:

"ARTICLE 4.- ÀMBIT.

L'àmbit territorial ("l'Àmbit Territorial") és el del Polígon d'Actuació PA-35 S'AGARÓ que delimita l'article 275 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, aprovat definitivament el 26 de gener de 2017 i publicat al DOGC 31 de març, de 2017 (el "POUM de Castell-Platja d'Aro")."



5. En l'Article 5, en la última frase del segon paràgraf s'afegirà: “, sens perjudici del que disposa l'Article 21 (xiii)”.
6. L'Article 6 quedarà redactat com s'indica a continuació (subjecte a la eventual modificació per adaptar-lo al Conveni):

“ARTICLE 6.- OBJECTE.

1.- És objecte de la Junta de Conservació la promoció del manteniment i conservació de l'Àmbit Territorial, i la implementació i conservació del caràcter de “ciutat de vianants” propi de S'Agaró mitjançant, entre d'altres, la regulació, el control i la vigilància de la mobilitat, circulació i accessos a l'Àmbit Territorial així com la neteja i recollida d'escombraries dins al mateix.

2.- Són finalitats primordials de la Junta de Conservació per a la consecució de l'objecte proposat, les següents:

- (i) Conservar els vials, les obres i serveis urbanístics, zones verdes d'ús públic, espais lliures i altres elements comuns, prèviament urbanitzats, que es trobin dins l'Àmbit Territorial.
- (ii) L'obligació de conservar les obres, serveis, zones, espais i elements comuns, i, en general tots aquells elements, obres i serveis que hagin estat objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, d'acord amb la normativa del sol i urbanística d'aplicació, compresos en l'Àmbit Territorial.
- (iii) Redactar els projectes i executar les obres de conservació, les quals es podran executar i realitzar de conformitat amb el que disposa la normativa de contractes del sector públic vigent i les disposicions del POUM de Castell-Platja d'Aro.
- (iv) Instar o, en el seu cas, continuar, la tramitació d'expedients d'operacions jurídiques complementaries.
- (v) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta,
- (vi) L'execució de les determinacions dels projectes de conservació i manteniment de l'Àmbit Territorial. Amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per a distribuir entre els associats les càrregues de les actuacions de manteniment i conservació, i podrà encarregar la formulació dels projectes necessaris, contractar l'execució de les obres, concertar crèdits, constituir avals, instal·lar i donar serveis i quantes activitats siguin precisas a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de la Junta de Conservació i dels seus membres i per a la consecució de la resta dels objectius previstos en la legislació urbanística.
- (vii) Dur a terme el control de la mobilitat i circulació dins l'Àmbit Territorial i vetllar pel compliment del Conveni de mobilitat i circulació que sigui



eventualment signat per EUCSA amb l'Ajuntament, (el "Conveni de Mobilitat").

- (viii) Convenir i formalitzar operacions de crèdit, per a l'execució de les obres de conservació.*
- (ix) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels components de la Junta de Conservació davant qualsevol autoritat i organisme de l'Administració de l'Estat, Generalitat de Catalunya, província o municipi, així com davant els jutges i tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i enfront dels particulars.*
- (x) Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals de caràcter urbanístic previstos en les disposicions legals.*
- (xi) Exercitar les accions pertinents previstes a la llei d'enjudiciament civil per al cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta.*
- (xii) Interessar la inscripció de la transformació de Junta de Compensació Definitiva en Junta de Conservació en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.*
- (xiii) En general, l'exercici de tots els drets i activitats corresponguin segons les normes vigents i aquests Estatuts."*

7. L'Article 8 quedarà redactat de la següent manera:

"ARTICLE 8.- ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

1.- L'entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, que controlarà la seva gestió.

8. L'Article 9 quedarà redactat com s'indica a continuació:

"ARTICLE 9.- DURADA.

Sens perjudici del que disposa l'Article 38 d'aquests Estatuts i en absència de que el deure de conservació vingui imposat pel planejament general, la durada de l'Entitat serà la que resulti del Conveni, sens perjudici que, previ acord de l'Assemblea General i aprovació de l'Administració Actuant, pugui procedir a la seva dissolució.

Sens perjudici del que disposa l'Article 39, seran causes de dissolució de la Junta de Conservació les següents:

- (i) Mutu acord entre l'Ajuntament i la Junta de Conservació, que haurà d'ésser manifestat pels seus òrgans competents;*
- (ii) Per incompliment greu del Conveni i del Conveni de Mobilitat;*
- (iii) Qualsevol altra causa prevista en la legislació vigent aplicable.*



(iv) *Quan l'Ajuntament Part consideri que la Junta de Conservació ha incorregut en causa de dissolució, haurà de notificar-ho fefaentment a la Junta de Conservació, en el seu cas, les mesures de subsanació adients."*

9. L'Article 10 quedarà redactat de la següent manera:

"ARTICLE 10.- ASSOCIATS: CONDICIONS O REQUISITS PER INCORPORAR-SE A LA JUNTA DE CONSERVACIÓ.

Aquesta Junta de Conservació està integrada per aquells propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit d'actuació, descrit a l'article 4 d'aquests Estatuts, que hagin expressat en qualsevol moment la voluntat d'adherir-se a la mateixa en escriptura pública que podran atorgar en tot moment. Aquesta manifestació consta expressada pels propietaris que el dia 28 de juliol de 2017 atorgaran l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació, en la que també aprovaren la seva transformació en Junta de Conservació i a les adhesions a la mateixa subscrietes per altres propietaris en documents notarials acceptant expressament la seva voluntat d'adherir-se a aquesta Junta de Conservació.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formarà part de la Junta el seu representant legal i la disposició d'aquestes finques per la Junta no restarà subjecta a limitacions de caràcter civil. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyala la legislació civil i, si s'adjudiquen immobles, s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associats, responent solidàriament front a la Junta de Conservació de les obligacions dimanant de la seva condició. El propietari que ho sigui en proindivís, podrà sol·licitar, que l'adjudicació a cadascun dels copropietaris es realitzi mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que aquestes compleixin amb les determinacions sobre parcel·la mínima.

En el cas de que una finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici de què el titular del dret real obtingui el rendiment econòmic corresponent."

10. L'Article 11 quedarà sense contingut, sense alterar la numeració dels articles posteriors.

11. L'Article 13 quedarà redactat de la següent manera:

"ARTICLE 13.- QUOTES DE PARTICIPACIÓ.

Els drets i les obligacions de cada associat amb relació a la totalitat dels associats a la Junta de Conservació serà proporcional a la quota que a cada finca corresponent assigna el Projecte de Reparcel·lació del PA. 35 S'Agaró aprovat per l'Ajuntament de Castell - Platja D'Aro (les "Quotes de Participació").



En qualsevol cas, les Quotes de Participació que siguin imputables a les titularitats sobre les finques de l'Àmbit Objectiu podran fer-se efectives per la via de constrenyiment.

12. En l'Article 14 l'apartat (vii) quedarà redactat com s'indica a continuació:

“(vii) Sufragar les obres de manteniment, conservació i, en el seu cas, millora, i les relacionades amb la mobilitat i circulació en l'Àmbit Territorial, d'acord amb aquests Estatuts.”

13. En l'Article 15 l'apartat (v) queda redactat com s'indica a continuació,):

(v) Complir l'establert en el Conveni i el Conveni de Mobilitat.”

14. En l'Article 20 els apartats (iv) a (vi) quedaran redactats com s'indica a continuació:

“(iv) Modificació dels Estatuts, sens perjudici de la seva aprovació municipal.

(v) Aprovar i tramitar els projectes de les obres de conservació i millora formulats pel Consell Rector.

(vi) Aprovar i tramitar els projectes i actuacions relatius a la mobilitat i circulació dins l'Àmbit Territorial que proposi el Consell Rector en compliment del Conveni de Mobilitat.”

15. L' apartat 4 de l'Article 21 relatiu a les facultats quedarà redactat de la següent manera:

“ARTICLE 21.- EL CONSELL RECTOR.

4.- Seran facultats del consell rector:

(i) Administrar la Junta de Conservació d'acord amb aquests Estatuts i demés normativa aplicable.

(ii) Instar o, en el seu cas, continuar, la tramitació dels projectes d'obres de manteniment i conservació, d'acord amb l'article 20 d'aquests Estatuts.

(iii) Instar o, en el seu cas, continuar, la tramitació dels projectes i actuacions relatius a la mobilitat i circulació dins l'Àmbit Territorial que proposi el Consell Rector en compliment del Conveni i el Conveni de Mobilitat, d'acord amb l'article 20 d'aquests Estatuts

(iv) Executar els acords de l'Assemblea.

(v) Representar i assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels components de la Junta de Conservació davant qualsevol autoritats i organismes de l'Administració de l'Estat, Generalitat de Catalunya, província o municipi, així com davant els jutges i tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i enfront dels particulars. Concretament, interposar recursos administratius davant l'administració municipal i contenciosos-administratius davant els Jutjats i Tribunals contenciosos-administratius, inclòs, en el seu cas, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.



- (vi) *Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.*
- (vii) *Tramitar la sol·licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries pertinents.*
- (viii) *Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.*
- (ix) *Formular els comptes anuals, pressupostos i balanços per la seva elevació a l'Assemblea General.*
- (x) *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 per la disposició.*
- (xi) *Contractar préstecs i crèdits que resultin necessaris per cobrir tensions de tresoreria que portin causa de la morositat dels seus socis*
- (xii) *Nomenar un gerent, fixant les seves facultats i retribució.*
- (xiii) *Canviar el domicili de la Junta de Conservació dins de la població de Castell-Platja d'Aro.*
- (xiv) *Elaborar i presentar a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i a l'Assemblea General propostes de modificació dels Estatuts de la Junta de Conservació.*
- (xv) *Encarregar l'elaboració de projectes d'obres de conservació i millora de l'Àmbit Territorial.*
- (xvi) *Encarregar l'elaboració de projectes de les obres i actuacions relatius a la mobilitat i circulació dins l'Àmbit Territorial.*
- (xvii) *Realitzar la contractació de l'execució de les obres de conservació i millora dins dels límits del pressupost anual o del projecte corresponent, segons sigui el cas.*
- (xviii) *Realitzar la contractació de l'execució dels projectes de les obres i actuacions relatius a la mobilitat i circulació dins dels límits del pressupost anual o del projecte corresponent, segons sigui el cas.*
- (xix) *Contractar el subministrament dels serveis de vigilància, control d'accés, neteja i recollida d'escombraries i qualssevol altre servei que decideixi l'Assemblea General.*
- (xx) *Convenir i formalitzar operacions de crèdit per a l'execució de les obres de conservació i millora.*
- (xxi) *Contractar l'assessorament jurídic i tècnic per a dur a terme la redacció, en el seu cas, de propostes de modificació dels Estatuts de la Junta de Conservació i dels projectes d'obres de conservació i millora d'acord amb el que disposen aquests Estatuts.*



- (xxii) Contractació de personal tècnic i administratiu, si s'escau.*
- (xxiii) Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals de caràcter urbanístic previstos en les disposicions legals.*
- (xxiv) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació de tots els projectes i obres que estiguin relacionats amb el manteniment, la conservació i millora i a la mobilitat i circulació de l'Àmbit Territorial.*
- (xxv) Interessar la inscripció de transformació, de la Junta de Compensació Definitiva en Junta de Conservació en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.*
- (xxvi) Proposta de dissolució de la Junta de Conservació, una vegada completades les seves finalitats.*
- (xxvii) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta els encomani.*
- (xxviii) Delegar en el president i en el sots-president, indistintament, les facultats de representació, gir i tràfic del propi Consell Rector que consideri necessaris per a una major efectivitat de la gestió, amb facultats de subapoderament.*
- (xxix) L'atorgament d'aquells altres apoderaments que estimi convenients.*
- (xxx) Designar i contractar a la persona que hagi d'exercir la responsabilitat i càrrec de "Curador", en el seu cas, per a vetllar per la conformitat de les futures actuacions urbanístiques que es vulguin emprendre, com adequades al Conjunt Residencial de S'Agaró i als criteris fixats pel Pla Especial de Protecció del seu Àmbit.*
- (xxxi) Totes aquelles altres funcions que li siguin expressament encomanades per l'Assemblea General."*

16. En l'Article 22:

16.1. L'apartat 1.- quedarà redactat com s'indica a continuació:

"1.- La presidència de la Junta de Conservació i dels seus òrgans col·legiats de govern i d'administració, correspondrà al membre que hagin designat pels associats com a President del Consell Rector per l'Assemblea General, que tingui el càrrec vigent en el moment de la transformació de la junta en Junta de Conservació, sens perjudici del que disposa l'article 20 (i) d'aquests Estatuts."

16.2. El número (ix) de l'apartat 3.- passarà a tenir la següent redacció:

"(ix) Autoritzar l'atorgament i signar tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, sens perjudici del que disposa l'Article 21.4. d'aquests Estatuts."



17. En l'Article 24 l'apartat 1.- quedarà redactat com s'indica a continuació:

"1.- Actuarà de secretari de l'Assemblea la persona que designin els associats en l'Assemblea General, sens perjudici del que disposa l'article 19 d'aquests Estatuts, i que podrà no ser membre de la Junta de Conservació. El seu càrrec tindrà una durada de cinc anys, podent, al finalitzar, ser reelegit."

18. L'Article 25 quedarà redactat com s'indica a continuació:

"ARTICLE 25.- TRESORER I VOCALS. NOMENAMENT I FUNCIONS

El Tresorer serà designat pels associats en l'escriptura de constitució de la Junta de Conservació o per l'Assemblea General i les seves funcions consistiran en realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; rendirà comptes de la gestió pressupostària de la Junta de Conservació, i complirà tota la resta d'obligacions que, respecte a aquesta funció, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta de Conservació. Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el president o sots-president, en els comptes corrents o d'estalvi de l'entitat.

Els Vocals seran designats pels associats per l'Assemblea General i llurs funcions seran les determinades en aquests Estatuts i per la normativa vigent."

19. L'Article 35 quedarà sense contingut, mantenint-se la numeració dels articles següents.

20. L'Article 39 quedarà redactat de la següent manera:

"ARTICLE 39.- DISSOLUCIÓ.

1. *La Junta de Conservació es dissoldrà per les següents causes:*

a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.

b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 29 d'aquests Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

c) Que fineixi el termini pel qual fou ser constituïda, si escau.

d) Per mandat judicial o prescripció legal.

2. *En els casos previstos en les lletres a) a c), ambdues incloses, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.*



BASES DE LA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PA. 35 – S'AGARÓ

BASE 1ª.- FINALITAT I CONTINGUT.

Les presents Bases d'Actuació tenen per finalitat reglamentar la participació dels propietaris de sòl en l'àmbit territorial del Polígon d'Actuació PA-35 S'AGARÓ que delimita l'article 275 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, aprovat definitivament el 26 de gener i 4 de maig de 2017 i publicat al DOGC núm 7.341 de 31 de març de 2017, (el "**POUM de Castell-Platja d'Aro**").

La funció d'aquestes bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin determinar els drets i obligacions dels propietaris i les quotes de participació en la reparcel·lació econòmica. En el seu moment i en desenvolupament d'aquestes bases, es formularà el Projecte de Reparcel·lació, amb el contingut que assenyala la el Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el "**TRLUC**", la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat Decret-Llei 305/2006 de 18 de juliol, el "**RLUC**", i que serà l'instrument urbanístic per a la distribució de beneficis i càrregues de la urbanització.

Les presents Bases d'Actuació, tal com preveu l'article 165.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'adeqüen a les especificitats concurrents a la condició econòmica de la reparcel·lació.

BASE 2ª.- FORÇA D'OBLIGAR.

L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro (l'"**Ajuntament**") i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligada observança totes les contingudes en les Bases d'actuació, en els termes en els quals foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, segons el quòrum de constitució establert a l'article 28 i el vot favorable qualificat de l'article 29 dels estatuts de la Junta de Compensació Definitiva del PA. 35 – S'Agaró (els "**Estatuts**"). L'esmentada modificació haurà d'ésser tramitada i aprovada per l'Ajuntament conforme a l'article 119 del TRLUC

No obstant el disposat al paràgraf anterior, si es produeix acord unànim de totes les persones propietàries afectades per la modificació de les presents Bases, i sempre que aquest acord consti en el document públic corresponent, en correspon a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro la seva aprovació definitiva, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents; en aquests supòsits, conforme l'article 119.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència a la resta de persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau d'acord amb la regla de l'apartat 2 del l'article 119 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei



d'Urbanisme, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

BASE 3^a.- REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA I CRITERIS PER DETERMINAR ELS DRETS DELS PROPIETARIS I LES QUOTES DE PARTICIPACIÓ.

C. Reparcel·lació econòmica

En tant que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística delimitat a l'objecte de l'execució d'obres de millora i reurbanització, en endavant "**Obres de Millora**", s'aplica la reparcel·lació econòmica, tal i com preveu l'article 165.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El fet que es tracti d'una reparcel·lació econòmica, amb caràcter general, implica:

(i) No s'efectua un repartiment de l'aprofitament urbanístic entre les persones propietàries sinó que es confirmen les titularitats originàries, rectificant la descripció registral y la superfície real de les parcel·les, per adaptar-les a la realitat.

(ii) S'efectua, en el seu cas, l'adjudicació a l'administració actuant dels terrenys destinats a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta.

(iii) Valorar en el seu cas, els terrenys de cessió destinats a sistemes i fixar la indemnització econòmica corresponent a càrrec de la comunitat reparcel·ladora., aplicant els criteris de valoració de l'article 165.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

(iv) Es distribueixen les càrregues urbanístiques determinant les quotes de les Obres de Millora i despeses de reparcel·lació a càrrec de les persones propietàries.

En tant que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, no existeix obligació de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant, de conformitat amb el que disposen els articles 42 i 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

D. Quotes de participació inicial o provisional.

Fins que sigui aprovat per l'Ajuntament de Castell - Platja D'Aro el projecte de reparcel·lació que inclourà les quotes de participació definitives, els drets i les obligacions dels propietaris inclosos dins de l'àmbit del sector, seran provisionalment proporcionals a la superfície cadastral de les finques aportades que consti al cadastre el dia 30 de setembre de 2016 i vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cada parcel·la li correspongui.

A cada una de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior (en endavant "**Quotes de Participació Provisional**"). Aquestes quotes seran provisionals i a compte de la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Les Quotes de Participació Provisionals resultants del càlcul descrit al paràgraf anterior d'aquesta base d'actuació definiran la quantia inicial del dret de cada associat a la Junta de Compensació i llurs correlatives obligacions.



Aquestes Quotes de Participació Provisionals es modificaran a definitives quan s'aprovi definitivament el projecte de reparcel·lació per part de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, que determinarà les quotes de participació definitives per cadascuna de les finques objecte del Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi definitivament per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

En qualsevol cas, les Quotes de Participació Provisional que siguin imputables a les titularitats sobre les finques de l'Àmbit Objectiu (definit en l'article 4 dels Estatuts) podran fer-se efectives per la via de constrenyiment.

E. Criteris per determinar els drets i les obligacions dels propietaris i determinació de les quotes de participació definitives.

1.- La participació en la reparcel·lació de les persones propietàries ve determinada per l'aprofitament urbanístic que el POUM atribueix a les parcel·les.

L'article 126 del text refós de la Llei d'urbanisme ens diu en el seu apartat 2 que els projectes de reparcel·lació han de valorar les finques sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament que li atribueix el planejament i en qualsevol cas ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'article 37.5 de la mateixa norma:

"5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors del planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor homogeneïtat de cadascuna.*
- b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització."*

2.- L'àmbit d'aquesta reparcel·lació inclou les següents zones i sistemes, per la qual cosa és necessari establir el valor homogeneïtzat relatiu de cadascun d'ells en el projecte de reparcel·lació:

- (a) - Zona urbana (clau 3).
- (b) - Zona específicament hotelera amb clau 11s.
- (c) - Zona específicament hotelera amb clau 11v.
- (d) - Dos sistemes d'equipament comunitaris de titularitat privada amb usos esportiu, sanitari -socio-sanitari, educatiu, religiós, recreatiu, sociocultural. VH:
- (e) Un sistema d'equipament de titularitat privada exclusivament d'us religiós. VH:

Si no hi ha unanimitat en la concreció dels coeficients d'homogeneïtzació, s'han de determinar en el projecte de reparcel·lació de forma justificada en base a les corresponents valoracions efectuades conforme als criteris normatius establerts, i especialment els del capítol IV de Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

3.- També caldrà aplicar coeficients moduladors en atenció a les següents circumstàncies particulars:

- 1) Parcel·les amb edificació consolidada que excedeix l'índex de edificabilitat del POUM. Aquest accés s'haurà de computar. En endavant "Coeficient Modulador Edificació Consolidada ("CMEC")
- 2) Parcel·les que no utilitzaran la totalitat dels serveis urbanístics, per causa de la seva situació i per tant aliena a la voluntat del propietari. Caldrà aplicar un coeficient reductor que és calcularà en relació al percentatge del cost de les obres de reurbanització dels serveis no utilitzats respecte al cost total de la reparcel·lació. Els serveis urbanístics a considerar per a aplicar el coeficient reductor es limita als següents: xarxa de clavegueram, xarxa d'aigua potable i reg de jardins privats, xarxa elèctrica, xarxa d'enllumenat públic, xarxa de telecomunicacions, xarxa de gas, tots ells previstos en el projecte d'Obres de Millora del Polígon d'Actuació que sigui aprovat per l'Ajuntament. En endavant "Coeficient Modulador Serveis Urbanístics ("CMSU")"

4.- L'article 165 del RLUC assenyala que la reparcel·lació econòmica s'aplica en el cas de polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres de reurbanització, en la que la documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i els drets de participació dels propietaris s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2.b del mateix Reglament.

D'acord amb aquest article 133.2.b la participació en la comunitat reparcel·ladora determina amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca.

De fet a la reparcel·lació econòmica no té lloc cap parcel·lació, no es dona cap aportació de finques, no existeixen cessions entre propietaris, no es creen noves finques o parcel·les resultants, i al àmbit objecte d'aquestes Bases d'actuació les parcel·les ja existeixen, són sòl urbà i tenen assignat l'aprofitament, es a dir el sostre edificable, directament pel POUM de Castell-Platja d'Aro.

La present reparcel·lació econòmica es limita a distribuir la carga que imposa l'article 275 del POUM de Castell-Platja d'Aro entre els propietaris de les parcel·les existents que tenen assignat l'aprofitament directament pel dit planejament general, i per tant no es distribueix entre elles cap benefici ni aprofitament urbanístic.

Atès que, seguin l'article 133.2.b del RLUC, el criteri per distribuir la carga indicada entre tots els propietaris és exclusivament l'aprofitament (,es a dir, el sostre edificable) que tenen assignat pel POUM de Castell-Platja d'Aro en base a un percentatge de la superfície de la parcel·la, el càlcul a fer es estrictament el càlcul proporcional de l'aprofitament de cada parcel·la, en base a la seva superfície, en relació a la suma de l'aprofitament de totes les parcel·les

Conseqüentment, en relació a les parcel·les dels propietaris a la reparcel·lació econòmica es tracta bàsicament d'una distribució dels costos de les Obres de Millora



sense necessitat de cap cessió o adjudicació entre els propietaris, ni variació de l'aprofitament urbanístic que el POUM Castell-Platja d'Aro atribueix a les parcel·les que hi participen; els propietaris romandran propietaris de les parcel·les que aporten a la reparcel·lació i que les úniques variacions seran les d'adaptar la descripció literària al registre de la propietat de les parcel·les a la realitat actual i també la de d'adaptar la superfície registral i cadastral de les parcel·les a l'amidament fet pel topògraf per encàrrec de la Junta de Compensació amb la seva georeferenciació; la seva titularitat registral serà confirmada amb aquestes variacions.

Per tant, adequant aquesta Base a les dites especificitats del caràcter econòmic, al no haver adjudicació o cessió entre propietaris, és adient per determinar la quantificació de l'aprofitament de cada parcel·la realitzar els següents càlculs de llurs sostre edificable i coeficient de participació

El sostre a computar serà el major de entre el sostre màxim que el POUM Castell-Platja d'Aro atribueix a cada parcel·la o el sostre consolidat realment existent a la mateixa corregit en el seu cas, pels valors homogeneïtzats i els coeficients moduladors indicats.

1) Càlcul aprofitament homogeneïtzat parcel·la "APH"

El càlcul és el següent:

$SP \times IE \times VH \times CMEC \times CMSU = \text{aprofitament homogeneïtzat}$

En el que:

SP és la superfície de la parcel·la segons amidament topogràfic

IE és l'índex d'edificabilitat net de la parcel·la segons el POUM:

✓ Residencial: $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

✓ Hotel·ler: $0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

✓ Equipament $0,15 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

VH és valor homogeneïtzació

CMEC és Coeficient Modulador Edificació Consolidada

CMSU és Coeficient Modulador Serveis Urbanístics

2) Càlcul coeficient o quota de participació de la parcel·la:

APH

----- = coeficient

suma APH parcel·les

Aquest coeficient determina la participació percentual de cada parcel·la en la suma total del cost de les Obres de Millora i despeses de la reparcel·lació a distribuir i és denomina "Quota de Participació Definitiva".

L'aprofitament corregit o no en funció de l'eventual existència de valors homogeneïtzats i/o coeficients moduladors, donarà lloc a l'aprofitament homogeneïtzat de cada parcel·la i per tant la participació en les despeses de la



reparcel·lació, en forma de quota percentual de participació respecte a la suma de l'aprofitament de totes les parcel·les. El Projecte de Reparcel·lació determinarà les Quotes de Participació de tots els propietaris de l'àmbit indicat a la Base 1^a, assignant a llurs parcel·les un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en els apartats anteriors (les "**Quotes de Participació Definitives**") que segueix la proporcionalitat a la superfície de l'article 126.1. de la TRLUC i de l'article 133.1 del RLUC i també la proporcionalitat respecte l'aprofitament del apartat 2 b) d' aquest últim article.

BASE 4^a – FINQUES OBJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. PARTICIPACIÓ DE LES PERSONES PROPIETARIES.

1.- Els propietaris i titulars de drets afectats per la reparcel·lació estan obligats a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions jurídiques que coneguin i afectin a les seves finques. Si hi ha discrepància en ordre a la titularitat dels drets, la resolució definitiva correspon als Tribunals. El projecte de reparcel·lació es limitarà, en tal cas, a qualificar la titularitat de dubtosa o litigiosa, segons procedeixi.

2.- La llei hipotecaria, el seu reglament i les normes complementaries relatives a l'inscripció en el Registre de la Propietat des actes de naturalesa urbanística seran d'aplicació en els següents supòsits:

- (a) – En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques.
- (b) – De doble immatriculació.
- (c) – Titularitat desconeguda o persona titular en parador desconegut.
- (d) – Titularitat controvertida. Es considerarà que existeix titularitat controvertida quan consti anotació preventiva de demanda de propietat al full registral de la finca.
- (e) – Regim de titularitats limitades i dels drets i carges inscrit a les finques.
- (f) – Immatriculació de finques
- (g) – Represa del tracte successiu.

3.- En qualsevol cas, les Quotes de Participació Definitives que siguin imputables a les titularitats sobre les finques de l'Àmbit Objectiu (definit en l'article 4 dels Estatuts) podran fer-se efectives per la via de constrenyiment.

BASE 5^{ena}.- INCORPORACIÓ A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEFINITIVA I SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS QUE PODEN DONAR LLOC A LA VIA DE CONSTRENYIMENT.

1.- En la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorreguts vint dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència



poden comprometre la seva participació en l'execució, els termes establerts a l'apartat següent.

En les modalitats de compensació bàsica, les persones propietàries de finques afectades poden comprometre la seva participació en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació o del projecte de bases.

En els supòsits dels apartats 1 i 2 de l'article 136 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, les persones propietàries han de ser informades, en ocasió del tràmit d'audiència que correspongui segons la modalitat, de les alternatives previstes per la Llei d'urbanisme per al cas de manca de participació en l'execució, a les que es refereix l'apartat següent.

2.- Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, les seves finques poden ser expropiades a favor de la Junta en la forma que s'indica en l'article 136 del referit text normatiu o bé objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, d'acord amb les presents bases o el que el projecte de reparcel·lació estableixi, segons correspongui i decideixi la Junta, i es pot preveure al projecte de reparcel·lació l'obligació de pagament de les quotes de la reparcel·lació mitjançant el procediment de constrenyiment que el Consell Rector de la Junta de Compensació instarà davant l'administració actuant o mitjançant l'adjudicació de les finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació.

3.- Quan les persones propietàries s'incorporen a la junta de compensació, o bé garanteixen la seva participació, llurs finques son objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes de la reparcel·lació d'acord amb la corresponent Quota de Participació.

4.- Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit la seva participació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes de la reparcel·lació, l'administració competent, a instància de la Junta de Compensació, podrà acordar exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment.

BASE 6^{ena}.- TRACTAMENT DE LES EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS EXISTENTS.

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques no es consideraran com a béns o drets aportats als efectes de l'operació reparcel·lació, però les que hagin de demolir-se per les raons que consten en l'apartat següent seran indemnitzades amb càrrec a la Junta de Compensació.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui precisa l'eliminació d'alguna construcció o element per a realitzar les Obres de Millora que determina el POUM i/o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.



BASE 7^{ena}.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'ELEMENTS INDEMNITZABLES.

Els criteris de la valoració dels elements existents sobre el sòl, es a dir, les plantacions, obres, les edificacions i les instal·lacions que poguessin resultar incompatibles amb l'ordenació que s'executa, seran els previstos al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

BASE 8^{ena}.- EXISTENCIA DE CÀRREGUES REALS.

1.- Donat que es tracta d'una reparcel·lació econòmica i, per tant, es confirmen les titularitats originàries, no s'aplica el principi de subrogació real. Per tant, els titulars de drets reals existents sobre les finques de l'àmbit del PA. 35- S'AGARÓ mantindran les seves titularitats en el mateix concepte. Solament i dins del procés de reparcel·lació de les finques es pot produir la cancel·lació d'algunes càrregues antigues de conformitat amb el que disposen la Llei i el Reglament Hipotecari.

2.- En el cas particular de les hipoteques, es confirmen, com la resta de titularitats i drets reals sobre les finques, i no es produeix subrogació real.

4.- Si, malgrat tractar-se d'una reparcel·lació econòmica, es detectés alguna càrrega o dret real incompatible amb el planejament, així seran declarats en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents conforme disposa la normativa prevista a la Base anterior, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de què resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic o en terrenys.

BASE 9^{ena}.- EXISTENCIA DE DRETS PERSONALS.

Donat que es tracta d'una reparcel·lació econòmica i, per tant, es confirmen les titularitats originàries, sense que s'apliqui el principi de subrogació real, l'aprovació del projecte de reparcel·lació no suposarà en cap cas l'extinció dels drets d'arrendament i altres drets personals que puguin existir sobre les finques incloses en l'àmbit del PA. 35 – S'Agaró. Si es detectés algun dret personal incompatible amb el planejament vigent, la seva valoració es farà d'acord amb les normes que regeixen l'expropiació forçosa, sense que puguin anar a càrrec de la comunitat reparcel·ladora les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial de la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst a l'article 127.3 lletra b) del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme, que hauran de ésser assumides com a càrrega individualitzada per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

Les taxacions a que es refereix aquesta base i les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al dit projecte en concepte de despeses d'urbanització, segons



l'Art. 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i concordants, salvat els supòsits regulats en la base següent.

BASE 10^{ena}.- CÀRREGUES IMPUTABLES A LES PERSONES PROPIETÀRIES.

L'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'article 127 del Reglament de la Llei d'urbanisme, defineix les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

No serà de càrrec de la Comunitat Reparcel·lòria les despeses d'urbanització relacionades l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada de les corresponents finques.

En aquest supòsit, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació.

BASE 11^{ena}.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS REALS I PERSONALS.

1.- La valoració de les càrregues, servituds i drets reals i personals existents sobre les finques aportades es valoraran aplicant els criteris de valoració del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl i el seu import es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

BASE 12^{ena}.- NO NECESSITAT D'INCORPORAR EMPRESES URBANITZADORES.

En tant que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística delimitat a l'objecte de l'execució d'obres o reurbanització definides a l'article 275 del POUM i s'aplica la reparcel·lació econòmica, tal i com preveu l'article 165.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, sense que, per tant, es produeixi un repartiment de l'aprofitament urbanístic, no és necessari preveure la possibilitat d'incorporar a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores.

BASE 13^{ena}.- PROCEDIMENT PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1.- El procediment i criteris per a la selecció del contractista o contractistes que resultin adjudicatari de les Obres de Millora, en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic que indica l'article 172 del RLUC, seran els que el Consell Rector – com a òrgan competent – aprovarà seguint les instruccions de l'article 321.1 de la llei 9/2017 de 8 de novembre de 2017, encara que la Junta no és entitat del sector públic ni té la condició de poder adjudicador definida a la dita llei, de forma que quedi garantida l'efectivitat dels principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació i que el contracte resulti adjudicat a qui presenti la millor oferta seguint



els criteris econòmics i qualitatius d'adjudicació que el Consell Rector defineixi a les instruccions per avaluar la millor relació qualitat-preu.

Les instruccions es posaran a disposició de tots els interessats en participar-hi, garantint la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres, i es publicaran en el perfil del contractant que s'obrarà a la web corporativa de l'entitat.

2.- En el contracte d'execució de les obres es consignaran, a més a més de les clàusules comuns, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i manera d'execució al projecte d'Obres de Millora que aprovi l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i de facilitar l'acció inspectora d'aquella administració actuant i de la Junta de Compensació.

b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la no observança de les determinacions tècniques o terminis d'execució.

c) Forma i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada.

d) Retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, que no seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres.

e) Els casos d'incompliment que comportaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

f) El compromís del contractista d'efectuar el manteniment, la conservació i la reparació de les obres i serveis instal·lats mentre la Junta de Compensació no efectuï la seva recepció.

3.- Les instruccions referides en l'apartat 1er d'aquesta Base així com l'elecció de cada empresa contractista s'acordarà pel Consell Rector de la Junta de Compensació amb el quòrum que determina l'article 21.2 dels Estatuts

BASE 14^{ena}.- COSTEJAMENT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Sens perjudici del que estableix la Base 4.2, les Obres de Millora seran sufragades pels propietaris de sòl del Polígon d'actuació 35 S'Agaró en funció de la Quota de Participació de cada un.

BASE 15^{ena}.- TERMINIS I FORMES DE PAGAMENT DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ.

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que siguin procedents, seran satisfetes en els terminis establerts als Estatuts.

2.- Transcorregut el termini voluntari de pagament, les quantitats no ingressades s'entendran incrementades amb els interessos establerts en l'article 34.2 dels Estatuts, sens perjudici de les restants disposicions de l'esmentat article i altres disposicions



estatutàries i la utilització de la via administrativa de constrenyiment, d'acord amb la Base 4ª i normativa concordant.

3.- El pagament s'efectuarà en metàl·lic.

4.- Les despeses d'urbanització que es produeixin abans de la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, i que siguin avançades pels propietaris que participin a la Junta de Compensació Provisional, seran restituïdes en la part proporcional pels propietaris que s'adhereixin amb posterioritat dins d'un termini de trenta dies des de la notificació a l'interessat de la seva incorporació a la Junta de Compensació.

Cas de que transcorri aquest termini sense efectuar el pagament d'aquestes quantitats i si així ho acorda l'assemblea general, les quotes podran incrementar-se de conformitat amb l'interès establert en els Estatuts.

BASE 16^{ena}.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

1.- D'acord amb el previst a l'article 134 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i amb Article 5 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, extrem que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació, a la que s'unirà la certificació estesa pel secretari de l'entitat de travessar la finca al polígon d'actuació urbanística.

2.- D'acord amb l'article 19 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, les finques resultants queden afectes amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions en la proporció que correspongui. Una vegada pagades les despeses i rebudes les obres per l'Administració actuant, la Junta de Compensació podrà interessar del Registre de la Propietat la cancel·lació de la càrrega urbanística, previ acord de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

BASE 17^{ena}.- CONFIRMACIÓ DE LES TITULARITATS .

Donat que es tracta d'una reparcel·lació econòmica en la que es confirmen les titularitats originàries, no s'aplica el principi de subrogació real i tant els propietaris com els titulars d'altres drets reals existents sobre les finques de l'àmbit del PA. 35-S'AGARÓ mantindran les seves titularitats en el mateix concepte (és a dir, no es realitzarà, per no ser necessària, cap adjudicació de finques de resultat).

BASE 18^{ena}.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS LA SEVA ENTREGA A L'AJUNTAMENT DE CASTELLPLATJA D'ARO.

1.- Fins que no es produeixi la recepció de les Obres de Millora per l'Ajuntament de Castell- Platja d'Aro, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació o l'entitat de conservació que es constitueixi a tal efecte, atenent a les Quotes de Participació Definitives del Projecte de Reparcel·lació.

2- Pel que fa als adquirents de finques resultants per qualsevol títol, les quotes a satisfer, en relació amb les totals, vindran determinades per la proporció que guardi



l'aprofitament homogeneïtzat de la parcel·la respecte al del conjunt de les parcel·les segons la Base 3ª, apartat 4 i seran sempre a càrrec de cada un dels adquirents.

3.- En tot cas les quotes aprovades per la Junta de Compensació seran abonades de conformitat amb els terminis fixats en els Estatuts per al pagament de les quotes ordinàries.

BASE 19^{ena}.- TRANSMISSIÓ AL MUNICIPI DE CASTELL-PLATJA D'ARO DE SÒL DE DESTÍ PÚBLIC I SERVÉIS.

1.- L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació produirà la cessió de ple dret a favor de l'Ajuntament dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta per a la seva afectació als usos previstos en el Pí, si no fossin ja cedits.

2.- La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions l'execució de les quals fos prevista, es produirà a favor de l'Administració actuant abans de tres mesos des de la seva recepció definitiva per la Junta i podrà referir-se a la part del sòl ordenat que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable.

3.- La cessió de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà mitjançant el Projecte de reparcel·lació i complementàriament en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les Actes dels seus acords.

4.- L'acceptació per part de l'Ajuntament, si s'escau, de les obres i instal·lacions es reflectirà en Acta que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

BASE 20^{na}.- REGLES PER A LA FIXACIÓ DEL PREU DE VENDA DE TERRENYS PER PART DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

En tant que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística delimitat a l'objecte de l'execució d'obres de millora i reurbanització i s'aplica la reparcel·lació econòmica, tal i com preveu l'article 165.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, sense que, per tant, es produeixi un repartiment de l'aprofitament urbanístic ni una subrogació real, no es preveu la possibilitat d'adjudicar drets a la Junta de Compensació sense que, per tant, procedeixi preveure l'alienació de drets de la Junta de Compensació amb la finalitat de fer front a les despeses d'urbanització, que seran íntegrament sufragades pels titulars de finques incloses en l'àmbit del PA. 35 – S'Agaró.