

**Àrea de Serveis al Territori  
Unitat d'Urbanisme i Obres  
Identificació de l'expedient**

Expedient GENE2025006479 (X2025006575), relatiu als Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del SUD 4 "Rambla Fanals".

**EDICTE**

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 1 de juny de 2026, ha adoptat l'acord següent:

**PRIMER.-** Estimar les al·legacions presentades i, en conseqüència incorporar com a propietaris en inclosos en l'àmbit del SUD 4 "Rambla Fanals" a l'entitat GRIDO INVEST SL en substitució de la Sra. Ana Agustí Illa, i a la Sra. Veronica Mahedero Gutiérrez en substitució de la Sra. Helene Anne Therese Hugues.

**SEGON.-** Aprovar definitivament el document d'Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del SUD 4 "Rambla Fanals".

**TERCER.-** Publicar aquest acord, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació a constituir, en el BOP de Girona i en el taulell d'edictes de la Corporació.

**QUART.-** Notificar individualitzadament el present acord a les persones propietàries de finques incloses en el SUD 4 "Rambla Fanals" perquè, de conformitat amb l'establert a l'article 190 del RLU, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de compensació durant el termini de 15 dies hàbils.

**CINQUÈ.-** Advertir expressament a les persones propietàries de finques incloses en el SUD 4 "Rambla Fanals", que les bases d'actuació estableixen que els propietaris de finques compreses en l'àmbit i que no s'incorporin a la Junta de Compensació, podran ser expropiats.

**SISÈ.-** Requerir a les persones propietàries incorporades a la Junta de compensació que, un cop transcorregut el termini de quinze dies expressat en el punt anterior, es constitueixin formalment mitjançant escriptura pública, de conformitat amb l'establert a l'article 190.2 del RLU i lliurin a aquest Ajuntament el document públic de constitució, per a procedir, si s'escau, a l'aprovació de la constitució de la Junta de compensació, en el termini màxim d'un mes des de la recepció del document públic.

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

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

Maurici Jiménez Ruiz  
L'alcalde

*Signat i datat electrònicament*

## ANNEX

### ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ URBANA SU 4- RAMBLA FANALS DE CASTELL, PLATJA D'ARO S'AGARÓ, GIRONA.

#### **CAPÍTOL PRIMER**

#### **DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Article 1.- Marc legal:**

Els presents Estatuts es formulen a l'empara d'allò disposat al Títol 4t. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 197 i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i, en defecte, per la legislació urbanística que resulti d'aplicació.

##### **Article 2.- Denominació:**

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat pel Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro i S'Agaró, Girona, amb el nom abreujat: "Junta de Compensació PP SU-4 Rambla Fanals".

##### **Article 3.- Domicili:**

1. El domicili de la Junta es fixa a l'HOTEL LA TERRASSA, Avinguda Castell d'Aro, núm. 2, 17250 Platja d'Aro (Girona); e-mail: [ismael@omnyarealestate.com](mailto:ismael@omnyarealestate.com), Tel. 633.20.88.73.

2. Aquest domicili es podrà traslladar a qualsevol altre lloc. La modificació del domicili en tant comporta una modificació dels estatuts, es tramitarà pel mateix procediment que per a la seva aprovació, per acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Administració actuant i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, publicant aquest en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya o en el Butlletí Oficial de la Província.

##### **Article 4.- Àmbit d'actuació:**

L'àmbit d'actuació i de competència de la Junta és el delimitat pel Polígon d'Actuació Urbanística delimitat pel Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro i S'Agaró, Girona.

##### **Article 5.- Durada:**

La durada de la Junta serà indefinida, fins al compliment de la totalitat de l'objecte i finalitats per la qual fou creada, tret que es produeixi la seva dissolució d'acord amb el disposat a l'article 131.3 del TRLUC 1/2010, de 3 d'agost, que recull l'article 36 d'aquests Estatuts.

La Junta no es podrà dissoldre sense l'aprovació de l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró.

#### **Article 6.- Naturalesa:**

1. La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, té caràcter jurídic-administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró.

2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris als quals es refereix l'article 11 dels presents Estatuts.

3. Es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i Bases d'Actuació, i, en tot el que no estigui recollit en els mateixos, pel que disposen els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU 1/2010), al règim dels òrgans col·legiats de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Regim Jurídic del Sector Públic, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU 305/2006), pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (RHU).

#### **Article 7.- Personalitat jurídica:**

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

2. Els actes i contractes celebrats abans de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació, d'acord amb l'article 193.1 RLU 305/2006. Així mateix, per a la gestió d'interessos que no suposin exercici directe de funcions públiques, la Junta se sotmetrà al Dret Privat.

#### **Article 8.- Capacitat:**

1. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment.

2. La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació, però en tot cas, els terrenys resten directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, amb anotació al Registre de la Propietat, en la forma assenyalada a l'article 154 RLU 305/2006.

#### **Article 9.- Administració actuant:**

L'administració actuant serà l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró, que controlarà la gestió de la Junta de Compensació.

#### **Article 10.- Objecte i finalitats:**

1. A la Junta li correspon formular el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, gestionar la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística que desenvolupa, instar les expropiacions que corresponguin en la seva condició de beneficiària i conservar les obres i els serveis d'urbanització fins que l'Ajuntament en faci la recepció.

2. Les finalitats de la Junta són les següents:

a) La incorporació a la Junta dels propietaris de les finques compreses dins del Polígon d'Actuació Urbanística, els quals s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.

b) L'aportació dels terrenys a la Junta, sense que impliqui transmissió de propietat, i ostentant facultats de caràcter fiduciari per portar a terme les ocupacions necessàries per executar les obres d'urbanització i per cedir a l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

c) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa de les finques en benefici de la Junta en els casos dels propietaris que no s'hi incorporin o en el cas d'incompliment de les obligacions que els correspon. En aquest supòsit la titularitat dels terrenys s'atribuirà a la Junta que els gestionarà i els incorporarà a la gestió comú.

d) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de les accions corresponents per al desallotjament de les finques aportades en els casos d'arrendament i altres situacions d'ocupacions, per la via legalment prevista, sense perjudici de que la Junta pugui interposar per si mateixa els corresponents procediments legals a aquest efecte, repercutint les despeses procedents i necessàries.

e) Redactar i impulsar la tramitació del projecte de reparcel·lació i aprovar-lo per a la seva elevació a l'Ajuntament com a proposta per a la seva aprovació.

f) Redactar el projecte d'urbanització, costejar i executar les obres d'urbanització del sector que inclouran la urbanització de la totalitat del sòl públic a excepció del sistema d'equipaments, així com també dels sòls exteriors a l'àmbit necessaris per completar el sistema viari, cedint a l'Ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació. Executar i costejar les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i

reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable, tal i com es preveu en l'article 44 TRLUC 1/2010, 3 d'agost.

g) Executar i costejar les obres d'urbanització al sòl afectat pel traçat viari exterior a l'àmbit que prevegi el projecte d'urbanització, incloent l'adquisició del sòl no urbanitzable afectat en els termes fixats al Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro I S'Agaró, Girona..

h) Cedir a l'Ajuntament les obres d'urbanització una vegada finalitzades.

i) Cedir a l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró o a l'administració que pertoqui, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en el polígon d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

Cedir a l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró la reserva amb destinació a habitatge de protecció pública establerta a la normativa vigent en el cas que el pla parcial es modifiqui amb major aprofitament residencial.

j) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de la totalitat del sector, d'acord amb el fixat al Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro I S'Agaró, Girona.

k) Gestionar i defensar les interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, així com davant dels Jutjats i Tribunals, o dels particulars i les empreses que prestin els seus serveis a la Junta.

l) Sol·licitar els beneficis fiscals previstos legalment.

m) Exercir tots aquells drets i activitats no relacionades expressament i que corresponguin segons la normativa vigent.

## **CAPÍTOL SEGON**

### **MEMBRES:**

#### **Article 11.- Composició:**

Formaran part de la Junta els propietaris de les finques inclosos en el Polígon d'Actuació Urbanística delimitat pel Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro i S'Agaró, Girona, que promouen la seva constitució, que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística, així

com els s'adhereixin en posterioritat a la mateixa, d'acord amb el disposat a l'article 171 del Decret 305/2006, 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tanmateix formarà part de la Junta un representant de l'Administració designat per l'Ajuntament que actuarà com a administració actuant.

#### **Article 12.- Condicions d'incorporació:**

1. La incorporació a la Junta de la resta de persones propietàries es pot produir durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

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

Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta però manifestin en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, hauran de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006, 18 de juliol, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

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

3. Quan els propietaris incorporats a la junta no siguin adjudicatari de finques resultants, d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte donarà lloc a l'exclusió dels propietaris corresponents, que deixen de ser membres de la Junta a partir de la percepció o dipòsit de la indemnització per l'equivalent econòmic. Aquesta exclusió es produeix també en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

4. Empreses urbanitzadores.

4.1.- En qualsevol moment podran incorporar-se a la Junta de Compensació, per participar amb els propietaris en la gestió urbanística del sector, empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la correcta execució de la urbanització, d'acord amb el que disposen els articles 197.e) i 171.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

4.2.- Les condicions i particularitats de la incorporació de les empreses urbanitzadores a la Junta seran les que determini la pròpia Assemblea general, sempre que es garanteixi que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic.

4.3.- Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini la Junta de Compensació per acord de l'Assemblea general. A falta d'acord exprés, aquesta garantia consistirà en un aval d'una quantitat compresa entre el 5% i el 12% del preu de l'obra a executar.

4.4.- La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic del sector es determina establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

4.5.- Els propietaris disconformes amb la incorporació d'empreses urbanitzadores que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi correspongui, no resultaran afectats per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions de finques que es determini en contraprestació de les aportacions econòmiques.

4.6.- Les empreses urbanitzadores que s'incorporin, en el seu cas, a la Junta estaran representades per una única persona.

#### **Article 13.- Potestats de la Junta sobre les finques:**

1. La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació.

2. La Junta actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques dels propietaris adherits, sense més limitacions que les establertes en els presents Estatuts.

#### **Article 14.- Drets dels membres de la Junta:**

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

a) A exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que els hagin estat adjudicats per l'Assemblea General, en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes per la llei, el planejament i aquests Estatuts.

b) Assistir a les sessions de l'Assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.

c) Exercir el dret de vot en l'Assemblea.

d) A consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea dos dies hàbils abans de la sessió.

e) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i d'administració de la Junta.

f) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels

assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.

g) A un tràmit d'audiència de quinze dies abans que la Junta demani a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat. Si abans del venciment del termini els membres de la Junta manifesten la seva decisió de no efectuar cap manifestació, el tràmit es considera realitzat.

h) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta.

i) Tenir un exemplar dels estatuts de la Junta i de les bases d'actuació, si escau, i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.

2. Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició sobre els terrenys de la seva propietat, si bé el transmetent notificarà fefaentment a la Junta dins del termini de quinze dies des de la data de transmissió, les condicions i altres circumstàncies de la transmissió, i especialment les dades referides a l'adquirent, el qual quedarà subrogat en tots cas als drets, deures i obligacions de l'anterior titular, subrogació que haurà de mencionar-se expressament en el títol de transmissió. A aquest efecte, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

3. Els co-titulars d'una finca hauran de designar, en document fefaent, a una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'ella de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no es designés cap representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte per la Junta, el nomenarà l'Administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions interinament mentre els interessats no en designin un altre. Sense perjudici de tot l'anterior, els co-titulars tindran dret a assistir i participar en les deliberacions de les Assemblees, si bé el dret de vot recaurà únicament en el representant designat.

En cas d'usdefruit la representació correspon al nu propietari.

4. Pel cas que sobre alguna finca hi figurei constituït algun dret real, la qualitat de membre de la Junta correspondrà al titular del domini, sens perjudici dels drets econòmics del titular del dret real, en els termes que procedeixin, d'acord amb el que disposa l'article 11.1 RHU.

5. Quan les finques pertanyin a menors d'edats o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació per llurs representants legals.

#### **Article 15.- Deures dels membres de la Junta:**

Els membres de la Junta tindran els següents deures:

- a) Pagar puntualment les quotes que els corresponguin per atendre les despeses de gestió de la Junta de Compensació que contribueixen al seu sosteniment i funcionament i per a l'execució de les obres d'urbanització. i
- b) Facilitar la documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques del Polígon d'Actuació Urbanística, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin, les càrregues i gravàmens que recaiguin sobre aquestes, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.
- c) Notificar a la Junta les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en el Polígon d'Actuació Urbanística.
- d) Assabentar als adquirents de les finques del règim de la Junta. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el Notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
- e) Comunicar a la Junta en el moment de la seva incorporació a l'Entitat, un domicili, telèfon mòbil i e-mail a efectes de notificacions, així com els canvis de domicili posteriors a efectes de notificacions.
- f) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
- g) Si escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- h) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.
- i) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta.

## **CAPÍTOL TERCER**

### **ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ DE LA JUNTA**

#### **Article 16.- Òrgans de la Junta:**

1.- Preceptivament la Junta es regirà pels següents òrgans:

- a) Assemblea General
- b) Consell Rector
- c) President
- d) Secretari
- e) Tresorer

2.- Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin.

## **ASSEMBLEA GENERAL:**

### **Article 17.- Composició:**

1. L'Assemblea General és l'òrgan superior de govern i administració de la Junta de Compensació, i estarà constituïda per tots els seus membres i un representant de l'Administració actuant, designat per aquesta.

Tots els membres amb dret a assistència, podran participar en l'Assemblea a través d'un representant, encara que aquest no formi part de la Junta, La representació, haurà de conferir-se per escrit i, amb caràcter especial per a cada Assemblea General, requerint-se apoderament en escriptura pública o la prestació d'apoderament davant de funcionari públic o en registre electrònic d'apoderaments, que s'haurà de lliurar al del Secretari de la Junta. Es possibilita també conferir la representació mitjançant document signat amb certificat digital pel poderdant.

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

### **Article 18.- Reunions:**

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

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

### **Article 19.- Facultats:**

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

- a) Modificació dels Estatuts i les Bases d'actuació, sense perjudici de l'aprovació de l'Administració actuant.
  - b) Nomenament i cessament del President i del Secretari de la Junta de Compensació i dels membres del Consell Rector.
  - c) Establir i proposar a l'Ajuntament, per a la seva aprovació, les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits.
  - d) Encàrrec i aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
  - e) La contractació de l'execució de les obres.
  - f) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
  - g) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries.
  - h) Sol·licitar de l'Ajuntament el cobrament de les quotes d'urbanització, tant dels seus membres com dels no adherits, per via de constrenyiment.
  - i) Sol·licitar l'expropiació dels terrenys propietat d'aquells membres que incorrin en un incompliment de les seves obligacions, d'acord amb el que es preveu en les Bases d'actuació.
  - j) Contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, amb garantia, inclòs hipotecària, dels terrenys inclosos en el polígon. Per a la contractació de crèdits amb garantia hipotecària s'exigirà unanimitat en la corresponent Assemblea.
  - k) Execució per la pròpia Junta de les obres d'urbanització.
  - l) Aprovació de la memòria anual i dels comptes.
  - m) Acordar la dissolució de la Junta.
  - n) Acordar la recepció de les obres d'urbanització.
  - o) Acordar el trasllat del domicili de la Junta de Compensació.
2. Les aprovacions realitzades per la Junta que requereixin una aprovació municipal posterior, seran proposades d'aquesta i no tindran efectes fins que no es produeixi l'aprovació municipal definitiva, amb els requisits previstos legalment.

## **CONSELL RECTOR**

### **Article 20.- Consell Rector:**

1. El Consell Rector és l'òrgan de govern superior de la Junta de Compensació i estarà constituït pel President de la Junta, el Secretari -sense dret a vot si no és associat-, i un màxim de tres vocals, elegits per l'Assemblea General d'entre els seus membres, que hauran d'ostentar la qualitat d'associats. També formarà part del Consell Rector el representant de l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró.

2. Els membres del Consell Rector seran designats per l'Assemblea General de conformitat amb el que estableixen aquests Estatuts i la legislació urbanística aplicable. La votació per a l'elecció dels membres es durà a terme mitjançant vot ponderat, atenent la quota de participació que correspongui a cada membre de la Junta de Compensació. S'entendrà elegits els candidats que obtinguin la majoria simple de les quotes de participació presents i representades a l'Assemblea.

El nomenament o cessament dels representants del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament en el termini d'un mes des de que es produeixi.

3. Els càrrecs del Consell Rector, amb excepció del representant de l'Ajuntament, tindran una durada de cinc anys, si bé son possibles una o varies reeleccions.

4. En cas de mort, malaltia, incapacitació, renúncia o acord de separació d'algun membre, l'Assemblea General designarà un substitut.

### **Article 21.- Facultats del Consell Rector:**

1. Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió i administració de la Junta, sense més límit que la necessitat de sotmetre a coneixement i resolució de l'Assemblea General els assumptes que li són reservats en aquests estatuts.

2. Són funcions específiques del Consell Rector les següents:

a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb la legislació vigent i els presents Estatuts.

b) Proposició i execució dels acords de l'Assemblea General.

c) Concertar l'execució de tota classe de treballs professionals tècnics, jurídics, econòmics, etc.

d) Atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

e) Proposar l'adjudicació de la contractació de les obres dels projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin.

f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos, i en general realitzar quantes operacions bancàries siguin precises per l'activitat de la Junta de Compensació.

Les operacions bancàries es realitzaran mitjançant comptes oberts a nom de la Junta de Compensació, amb signatura mancomunada del President i del Secretari, en el seu cas, segons acordi el Consell Rector.

g) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública en qualsevol de les seves entitats.

h) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte jurídic (adquisicions, permutes, constitucions de drets reals, etc) relatius al béns i drets inclosos dins del Polígon d'actuació urbanística.

i) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

#### **Article 22.- Reunions del Consell Rector:**

1. El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari pels interessos de la Junta, a iniciativa del President o a petició del vocal designat per l'Ajuntament.

2. La convocatòria serà cursada pel Secretari amb un mínim de deu dies hàbils d'antelació mitjançant correu electrònic, carta certificada o per qualsevol altre medi que deixi constància de la seva recepció, amb indicació dels assumptes a tractar i mitjans telemàtics a utilitzar en el seu cas, data i hora de la sessió.

3. Els acords s'adoptaran per majoria de vots, reconeixent qualitat de vot diriment al del President en cas d'empat, i seran immediatament executius sens perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents. De cada sessió del Consell s'aixecarà acta on constaran els acords adoptats i el resultat de les votacions.

4.- Les reunions del Consell es celebraran via telemàtica, havent de quedar garantida la identificació dels assistents, la connexió en temps real i l'exercici dels seus drets. Tanmateix, a petició de dos dels seus membres, podran celebrar-se presencialment al domicili de la Junta.

5.- El Consell quedarà vàlidament constituït quan assisteixin a la reunió mes de la meitat dels seus membres, podent fer delegacions a favor d'algun dels altres membres, per escrit i per cada sessió. Les delegacions hauran de fer-se arribar per correu electrònic al Secretari amb caràcter previ a la celebració del Consell.

**PRESIDENT:**

**Article 23.- Nomenament:**

La Presidència de l'entitat correspondrà a la persona física o jurídica, propietària, elegida per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una durada de cinc anys, podent ser reelegit indefinidament per períodes d'igual durada.

**Article 24.- Funcions:**

1. El President tindrà les següents atribucions:

a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial.

c) Realitzar els actes de gestió ordinària de la Junta, dins de les directrius generals de l'Assemblea.

d) Executar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades pel Consell Rector i comptabilitzar els resultats de la gestió. Per al compliment d'aquestes funcions es podrà comptar amb el servei d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell rector.

e) Executar totes les altres facultats de govern i administració ordinària de la Junta no reservades expressament a l'Assemblea General.

f) Donar el vistiplau a les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.

g) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat tal com obrir, seguir i cancel·lar en nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tota classe de bancs i institucions de crèdit i estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i demás instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació de pagament de lletres de canvi i en general desenvolupar totes les operacions usuales exigides per l'activitat de la Junta de Compensació.

Les facultats enumerades en aquest epígraf seran exercides de forma mancomunada amb el Secretari o altre membre del Consell Rector.

h) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.

2. En casos d'absència o malaltia, el President serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.

## **SECRETARI:**

### **Article 25.- Nomenament:**

Actuarà de Secretari de l'Assemblea la persona física, associada o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva, quin càrrec serà per la periodicitat dels membres del Consell Recto

### **Article 26.- Funcions:**

1. Les atribucions del Secretari seran les següents:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i aixecar acta de les sessions, transcrivint-les en el Llibre d'Actes corresponent.
- b) Expedir certificacions, amb el vist i plau del President.
- c) Portar un Llibre-Registre en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies socials, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i les dades complementàries que s'estimin procedents. Es possibilita també la gestió digital de les actes i llibres de la Junta.
- d) Notificar a tots els membres de la Junta els acords de l'Assemblea General
- e) Portar la comptabilitat, en el seu cas per delegació expressa del Tresorer o de la Presidència.
- f) Signar, juntament amb el President i per delegació expressa, l'obertura, seguiment i tancament de tota classe d'operacions bancàries i lliurament de xecs i transferències.
- g) Recaptar les aportacions econòmiques dels associats.

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

3. Pel cas que el Secretari no sigui associat tindrà veu però no vot a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Recto

## **TRESORER:**

### **Article 27**

1. Serà designat, si cal, pel President, podent ésser extern i/o intern i les seves funcions consistiran en la realització de forma conjunta amb el President, dels

pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com a la seva custòdia, a retre comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a les seves funcions, siguin establertes per disposicions legals o acords per la Junta de Compensació.

2. Per al compliment d'aquestes funcions el Tresorer podrà comptar amb el servei d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell Rector.

## **CAPÍTOL QUART**

### **FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ:**

#### **Article 28.- Requisits de la convocatòria:**

1. Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President.
2. Les convocatòries es remetran als membres de l'òrgan col·legiat als domicilis designats per a notificacions pels interessats, preferentment per mitjans electrònics, i en tot cas, quan l'interessat resulti obligat a rebre-ho per aquesta via. Els propietaris indicaran una adreça electrònica de manera obligatòria per a les notificacions dels acords i convocatòries, i serà la seva responsabilitat mantenir-la operativa i notificar qualsevol canvi.

Serà necessari que la notificació es realitzi per qualsevol mitjà que deixi constància fefaent del seu enviament o posada a disposició, de la recepció per l'interessat o el seu representant, la data i l'hora.

Quan l'interessat no hagi atorgat el seu consentiment exprés per a la notificació electrònica es realitzaran per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció, com el correu certificat amb acusament de rebuda, lliurament en mà, o qualsevol altre mitjà que permeti acreditar la recepció.

Es tindran per convocats aquells membres que no rebin la notificació de la convocatòria per absència o negativa a rebre-la malgrat haver-se intentat i resultar infructuosa.

Les convocatòries es remetran amb una antelació mínima de deu dies hàbils, fent-se constar el lloc, dia i hora, així com l'ordre del dia corresponent.

La documentació necessària, relativa als punts de l'ordre del dia, s'acompanyarà junt amb la convocatòria sempre que sigui possible, i en altre cas restarà a disposició dos dies hàbils abans de la sessió de l'Assemblea en el domicili de la Junta.

#### **Article 29.- Constitució:**

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin en ella, presents o representats, la majoria dels associats de la Junta de Compensació que representin més del 50 per 100 de les quotes de participació.

En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea sempre que concorri el número d'associats que representin almenys el 20% dels vots, i l'assistència del President i el Secretari.

2. El Consell Rector quedarà vàlidament constituït, en primera convocatòria, quan assisteixin més de la meitat dels seus membres, i en segona convocatòria, qualsevol que sigui el número d'assistents, sent preceptiva l'assistència del President i del Secretari.

3. Malgrat allò que disposen els paràgrafs anteriors, l'Assemblea General i el Consell Rector s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

#### **Article 30.- Adopció dels acords i còmput dels vots:**

1. Els acords de l'Assemblea General seran adoptats per majoria simple de quotes de participació.

Abans de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, els drets seran proporcionals en defecte d'un acord unànim al respecte, a la superfície de les finques aportades, i posteriorment a l'aprovació es farà per quotes de participació, d'acord amb el coeficient que representin les respectives finques adjudicades.

El vot de l'Ajuntament serà en funció del 10% de l'aprofitament urbanístic que se li hagi de cedir i/o el que tingui com a propietari dins del polígon. El sentit del vot de l'Ajuntament no condiciona l'exercici de les seves potestats públiques.

2. L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts, contractació de crèdits, proposta de modificació dels plans, propostes d'aprovació de projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la incorporació d'empreses urbanitzadores, la contractació de crèdits, i substitució dels càrrecs nomenats abans del venciment del termini de mandat, ! nomenament i substitució del President requeriran el vot favorable dels associats que representin, almenys, dues tercers de les quotes de participació totals de la Junta de Compensació.

3. Per a l'exercici del dret a vot, els propietaris hauran d'estar al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament d'acord amb el règim previst en la legislació tributària. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir els propietaris privats del dret de vot; tant aquests

propietaris com les seves quotes de participació no seran computades als efectes d'assolir les majories que calgui.

4. Els acords adoptats per l'Assemblea General i pel Consell Rector 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.

## **CAPÍTOL CINQUÈ**

### **RÈGIM ECONÒMIC**

#### **Article 31.- Mitjans econòmics:**

1. Estaran constituïts per les aportacions dels membres i els crèdits que es concertin.

2. Les aportacions podran ser:

a) Quotes de urbanització, destinades a sufragar les despeses generals de l'Entitat conforme al pressupost aprovat per l'Assemblea, així com al pagament del preu just i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització a què es refereixen les Bases d'Actuació.

b) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.

3. Les aportacions es fixaran per l'Assemblea.

#### **Article 32.- Recaptació:**

1. La Junta podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, inclòs la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de la propietat en l'execució directa de les obres.

2. Quant a les aportacions dels propietaris no adherits, una vegada fixat el seu import, s'haurà de sol·licitar de l'Ajuntament la seva aprovació i el seu cobrament es realitzarà d'acord amb el previst a l'apartat següent.

3. Aquestes quotes d'urbanització seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sense perjudici del que s'estableix en l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Junta, per acord de l'Assemblea General, podrà sol·licitar de l'Ajuntament, previ requeriment a l'interessat, l'exacció per via de constrenyiment per a percebre les aportacions fixades per l'Assemblea.

4. Els fons de la Junta seran custodiats en establiments bancaris, designats per l'Assemblea General, a nom de l'Entitat.

5. Per a disposar dels fons serà necessària, les firmes del Secretari, del Tresorer, i del President.

6. Els associats hauran d'ingressar les quantitats fixades com a aportacions als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que es contractin a aquest efecte.

7. El termini per realitzar aquests pagaments serà de dos mesos des que es practiqui el requeriment pel President o pel Consell Rector, comptat a partir de la seva comunicació mitjançant e-mail o carta certificada amb justificant de recepció en ambdós supòsits.

8- L'Assemblea general podrà atorgar pròrrogues als membres que així ho sol·licitin, per un termini màxim de 2 mesos addicionals, sempre que amb les mateixes no es vegi afectada l'execució de les obres d'urbanització i sempre que l'interessat porti les garanties que en el seu cas se li exigeixin.

9- Passat aquest termini de pagament voluntari ( i les seves pròrrogues) sense ingressar l'aportació corresponent, es produiran els següents efectes:

.a) Es meritiran interessos de demora respecte la quantitat deguda, al tipus fixat per a l'Euríbor més 1 punt (Euríbor + 1).

.b) Transcorregut el termini de pagament voluntari s'imposarà al deutor un recàrrec del 5% de la quantitat deguda en el cas de totes aquelles despeses que no es considerin despeses d'urbanització en sentit estricte com ara les derivades dels encàrrecs professionals que s'hagin realitzat o dels tràmits administratius, de Notaris i Registres que siguin necessaris. En tots els casos s'afegiran les despeses de reclamació.

.c) Independentment de les mesures exposades en els apartats a i b, transcorregut un mes des de la data de finalització del termini de pagament voluntari, es podrà sol·licitar a l'Administració actuant l'inici de la via de constrenyiment contra el deutor, per al cobrament de les quantitats degudes més interessos de demora, recàrrec i despeses de reclamació. Així mateix, hi haurà la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, això com de sotmetre a l'Assemblea General la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, essent beneficiària la Junta de Compensació i a instància d'aquesta, si en anteriors ocasions hagués calgut acudir a la via de constrenyiment contra el mateix propietari per al cobrament d'alguna quota o si la via de constrenyiment resulta infructuosa.

.d) Es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques o participacions 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 qualsevol propietari que vulgui fer-se càrrec d'aquesta situació.

### **Article 33.- Funcionament:**

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

## **CAPÍTOL SISÈ**

### **ACTES I COMPTABILITAT:**

#### **Article 34.- Actes:**

1. Els acords de l'Assemblea es transcriuran en el llibre d'actes, que estarà a càrrec del Secretari. Aquest llibre s'haurà de legalitzar davant l'Ajuntament.

Les actes de les sessions de l'òrgan col·legiat s'han de tancar, amb les signatures del President i del Secretari, en acabar la reunió o bé dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives.

En les actes s'han de fer constar els acords presos per l'òrgan col·legiat, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer.

Les actes s'han de notificar als membres de l'òrgan col·legiat, en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President i pel Secretari o bé posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i pel Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, s'ha de fer abans de la següent sessió de l'òrgan col·legiat i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

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

#### **Article 35.- Comptabilitat:**

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui saber-se les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se, d'acord amb la vigent legislació comptable.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa.
3. La comptabilitat estarà suportada pels seus justificants documentals, els quals hauran d'estar ordenats i permanentment a disposició dels membres de la Junta i de l'Ajuntament.
4. La comptabilitat de la Junta estarà a càrrec del Tresorer, sota la inspecció del President, podent-se externalitzar la gestió de comptabilitat a una empresa especialitzada previ acord del Consell Rector.

### **CAPÍTOL SETÈ**

#### **RÈGIM JURÍDIC**

##### **Article 36 – Recursos**

Contra els actes i acords de la Junta de Compensació que tinguin caràcter administratiu, i per tant, emesos en l'exercici de funcions públiques, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro en el termini d'un mes, tal com preveu l'article 121 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, en relació a l'article 193.8 del Reglament de la Llei d'urbanisme. La resta d'actes que no tinguin caràcter administratiu, els interessats els podran impugnar pels mecanismes previstos en el dret privat.

### **CAPÍTOL VUITÈ**

#### **DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ:**

##### **Article 37.- Dissolució:**

1. La Junta de Compensació es dissoldrà acte seguit de la recepció i acceptació de les obres d'urbanització per part de l'Administració actuant, i hagi estat aprovat en el seu cas, el compte de liquidació definitiva.
2. La dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i S'Agaró, i s'ha d'inscriure en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores.
3. No procedeix l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.
4. La dissolució de la Junta de Compensació es pot produir també per ordre judicial o prescripció legal i per resolució ferma de l'Administració per la que es substitueixi el sistema de compensació per algun altre de gestió pública.
5. Des del moment en que la Junta quedi dissolta només podran portar-se a terme operacions adreçades a la seva liquidació.

#### **Article 38.- Liquidació:**

1. Una vegada acordada la dissolució de la Junta, l'Assemblea es transformarà en òrgan de liquidació per fer front al pagament de deutes i al cobrament de crèdits. El romanent, saldo positiu o negatiu que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els membres en funció del coeficient de participació dels propietaris adherits després de l'aprovació definitiva del projecte de parcel·lació.
2. La liquidació s'efectuarà per mitjà del compte de liquidació definitiu, el qual només podrà ser modificat, una vegada aprovat, per les causes previstes legalment.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que acordi l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el registre esmentat.

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON  
D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ URBANA SU 4-  
RAMBLA FANALS DE CASTELL, PLATJA D'ARO I S'AGARÓ, GIRONA.**

**BASE PRIMERA**

**Marc legal i àmbit territorial**

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat pel Pla Parcial d'ordenació Urbana 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro I S'Agaró, Girona.

**BASE SEGONA**

**Finalitat:**

La finalitat principal de les presents bases és establir els criteris i normes que han de regir la gestió i execució de l'esmentat sector de planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**BASE TERCERA**

**Criteris de determinació dels drets dels propietaris:**

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques aportades incloses en el Polígon d'Actuació Urbanística delimitat pel Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4- Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro I S'Agaró, Girona

A cadascuna de les finques se'ls hi assignarà, en conseqüència, un coeficient pel reconeixement dels seus drets.

2. La titularitat de les finques i les càrregues existents s'hauran d'acreditar mitjançant certificació registral.

La superfície de cada finca s'haurà d'acreditar pels mitjans legalment establerts, amb el benentès que preval la superfície real front la registral.

3. En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, en relació als límits, finques no inscrites o supòsits de doble immatriculació, la superfície discutida, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

En tot cas el projecte de reparcel·lació únicament tindrà en compte les situacions litigioses quan s'acrediti l'existència de la corresponent anotació preventiva de demanda, en els termes previstos als articles 10.3 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (RHU) i 146.e) RLU 305/2006.

En cas de propietaris desconeguts i altres supòsits de discrepàncies, s'aplicarà el que disposa l'article 132 RLU 305/20064.

## **BASE QUARTA**

### **Criteris de valoració dels drets reals, drets personals i servituds existents sobre les finques:**

1. Els drets i càrregues sobre les finques aportades compatibles amb el planejament urbanístic, se subrogaran i es traslladaran per subrogació sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada.
2. Si existissin càrregues o drets incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent al propietari interessat d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determini la taxació dels mateixos.

Els drets i càrregues incompatibles es consideraran extingits amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

3. La valoració de les càrregues, servituds i altres drets reals o personals existents sobre les finques aportades es farà aplicant els criteris de valoració establerts en el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei i Reglament sobre Expropiació Forçosa, i subsidiàriament d'acord amb les normes de dret administratiu o civil que regulen la institució.

4. Els arrendaments es valoraran d'acord amb l'establert a la legislació que correspongui atenent la seva naturalesa jurídica, a compte de la comunitat reparcel·latòria. No obstant, d'acord amb l'article 127.3.b) RLU 305/2006, l'extinció dels arrendaments i altres drets personals posteriors a l'aprovació inicial del planejament no

tindran dret a indemnització per part de la Junta i aquesta anirà a càrrec del respectiu propietari.

5. Per a la determinació de la imputació de les càrregues, constitueixen despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals i totes aquelles que siguin incompatibles amb el planejament, d'acord amb la legislació aplicable.

En el cas de càrregues no inscrites, si el propietari afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

Les taxacions a que fa referència aquesta base s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació.

## **BASE CINQUENA**

### **criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions, instal·lacions que s'hauran d'enderrocar:**

1. Les edificacions, obres i plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades independentment del sòl en el projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana, la Llei d'Expropiació Forçosa i el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo" i, en el seu defecte, les normes administratives i civils que resultin d'aplicació.

2. L'import d'aquestes indemnitzacions es fixarà en el Projecte de Reparcel·lació en concepte de despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris.

## **BASE SISENA**

### **Despeses d'urbanització:**

1. Totes les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació definides d'acord amb els coeficients assignats a les finques resultants en el compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació.

2. Les despeses d'urbanització seran les previstes en el projecte d'urbanització, com a instrument que defineix les obres en detall a càrrec del polígon d'actuació urbanística, i

en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i en el TR del Pla Parcial d'ordenació Urbana Su 4-Rambla Fanals De Castell, Platja d'Aro I S'Agaró, Girona.

3. Les titularitats condicionals, drets i càrregues inscrits sobre les finques d'origen, que el projecte de reparcel·lació declari incompatibles amb l'ordenació urbanística i especifiqui la indemnització que ens hi correspongui de les previstes en la Base Quarta i Cinquena, i que no sigui compensada en el compte de liquidació provisional seran objecte de cancel·lació sempre que consti que s'hagi pagat o consignat el seu import a favor del titular.

El mateix s'aplicarà per aquells propietaris que no resultin adjudicataris de terrenys edificables i els seus drets siguin compensats mitjançant una indemnització substitutòria.

## **BASE SETENA**

### **Contractació i execució de les obres d'urbanització:**

La Junta de Compensació podrà executar directament les obres d'urbanització d'aquest polígon mitjançant contractes que aquesta convingui i subscrigui amb l'empresa o empreses especialitzades.

A aquests efectes l'adjudicació es farà a favor del contractista que ofereixi les millors condicions per a la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic, i, llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, caldrà garantir la concurrència de diverses ofertes amb un mínim de tres.

2. Els contractes s'han de formalitzar per escrit dins del termini de deu dies següents a l'adopció de l'acord d'adjudicació, una vegada l'adjudicatari hagi constituït una garantia que cobreixi, com a mínim, el 12 % de l'import total de les obres d'execució segons el pressupost.

3. Els contractes d'execució de les obres d'urbanització hauran de contenir, a més de les clàusules adients, les següents: compromís de l'empresa constructora de fer les obres de total conformitat amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats; l'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'administració actuant i de la Junta de Compensació.

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

## **BASE VUITENA**

### **criteris per a la valoració de les finques resultants:**

1. Les finques resultants susceptibles d'edificació o d'aprofitament privat conforme al Pla Parcial es valoraran, d'acord amb l'establert a l'article 126.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i article 198 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit del polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic.

Si no hi ha acord, es valoraran subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.- La valoració haurà de taxar-se en diners, a fi de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació, valorant-se aquestes en funció del preu mig de les parcel·les resultants, sense incloure les despeses d'urbanització.

## **BASE NOVENA**

### **Regles per a l'adjudicació de finques resultants als propietaris en proporció als béns i drets aportats.**

1. L'adjudicació de les finques resultants del projecte de reparcel·lació s'efectuarà a cadascun dels propietaris en proporció a les finques aportades. Es procurarà que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades al lloc més proper possible al de les propietats aportades pels mateixos titulars.

2. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

3. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís.

Si la quantia dels drets d'algun propietari no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà respecte dels excessos, quan per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que en el seu favor es faci i no arribin al mencionat percentatge.

4. Quan no existeixi una correspondència exacta entre la quota de participació d'un propietari i la seva quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o l'excés serà objecte de compensació econòmica entre els interessats, en concepte de compensació per diferències d'adjudicació, el valor de les quals es fixarà, d'acord amb l'article 126.1 e) TRLUC 1/2010, 3 d'agost, atenent al preu que correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents i incrementat amb la taxa lliure de risc i la prima de risc de les referides despeses d'urbanització, d'acord amb l'article 40.2 del DL 7/2015, 30 d'octubre pel que s'aprova el TRLSRU, en relació amb els articles 27.2 i 22 RD 1492/2011, 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

## **BASE DESENA**

### **Actuacions a realitzar pel que fa a persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació i alternatives a la no adhesió:**

Els propietaris de finques compreses en el polígon sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació que es constitueixi.

La falta d'incorporació de les persones propietàries a la Junta de Compensació d'acord amb l'article 130.4, en relació amb l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, podrà donar lloc a que aquesta sol·liciti a l'Administració actuant l'expropiació o l'ocupació a favor de la Junta de Compensació de les finques dels propietaris que no s'hagin adherit a la mateixa, per a possibilitar l'execució de les obres d'urbanització; o alternativament, de conformitat amb l'article 170.2 i 136.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, les seves finques podran ser objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació; en aquest segon supòsit, el pagament de les despeses d'urbanització es farà càrrec dels titulars de les finques no incorporats a la Junta.

Les alternatives d'expropiació o de reparcel·lació forçoses s'han d'entendre sense perjudici de la possibilitat d'emprar la via de constrenyiment.

## **BASE ONZENA**

### **Finques a expropiar i criteris de valoració.**

1. La Junta de Compensació, segons disposa l'article 130.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, serà beneficiària de les finques expropiades per l'Ajuntament a aquells propietaris afectats que no s'haguessin incorporat a la Junta en els terminis fixats a tal efecte i, d'altre banda, serà beneficiària de la resta d'expropiacions individuals per incompliment de les obligacions adquirides.

2. Les finques expropiades per la manca d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran de conformitat amb allò que disposa el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (Llei del sòl) i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre i normativa legal aplicable.

## **BASE DOTZENA**

### **Críteris per les aportacions dels propietaris a la Junta:**

Les quotes d'urbanització dels propietaris de la Junta mentre no s'hagi aprovat el Projecte de Reparcel·lació i amb la finalitat de cobrir les despeses ordinàries i extraordinàries de funcionament i d'inversió, es faran en proporció al coeficient de drets de cada propietari al si de la comunitat reparcel·latòria.

Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, es regularitzaran aquelles aportacions en proporció al valor de les finques adjudicades, i sense tenir en consideració les compensacions realitzades en metàl·lic per diferències d'aprofitament.

## **BASE TRETZENA**

### **Determinacions complementàries:**

1. Les actuacions per a la constitució de la Junta de Compensació i per a l'efectivitat de totes les previsions legals i reglamentàries que li corresponen, es seguiran amb els propietaris que apareguin com a tals en els registres públics que produeixen presumptió de titularitat o, en el seu defecte, que apareguin amb aquest caràcter en registres fiscals, d'acord amb allò previst per l'article 3.2 de la Llei d'Expropiació Forçosa. A aquests efectes, els propietaris hauran d'exhibir els títols corresponents a la Junta de Compensació, quan siguin requerits als efectes de la constitució de la Junta i de la redacció del Projecte de Reparcel·lació.

2. Quan existeixin finques que pertanyin a propietaris desconeguts l'Administració actuant (l'Ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró) tindrà la condició de titular fiduciari de la finca i, a tal efectes, podrà dur a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i, especialment, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària de les finques resultants al seu favor.

Quan d'acord amb el projecte de reparcel·lació, correspongui a aquestes finques la percepció d'indemnitzacions econòmiques el seu import es dipositarà en la tresoreria municipal.

## **BASE CATORZENA**

### **Cessió obligatòria i gratuïta de terrenys:**

La cessió de dret, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic, es produirà a favor de l'Ajuntament en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

No obstant, la Junta o el contractista de les obres designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

Platja d'Aro, 12 de novembre de 2025