



Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

ANUNCI de l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

En data 24 de març de 2025 la Junta de govern local va aprovar definitivament els estatuts i les bases d'actuació que hauran de regir la constitució i el funcionament de la Junta de compensació del sector P Eixample oest de Lletger (fase II).

Als efectes de l'article 190.1 del 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Urbanisme de Catalunya, es publiquen íntegrament els estatuts i les bases d'actuació de la Junta de compensació:

"Bases d'actuació per a la reparcel·lació per compensació bàsica, de la segona fase del Sector P de l'eixample oest de Lletger, a Sant Jaume dels Domenys.

1. Justificació i objectius

Aquestes bases regulen el desenvolupament urbanístic de la segona fase (polígon 2) del Sector P de l'eixample oest de Lletger, a Sant Jaume dels Domenys, per a la distribució equitativa de beneficis i càrregues urbanístiques entre els propietaris¹.

2. Criteris de valoració generals

La valoració de les finques aportades serà proporcional a la superfície real.

Els drets reals i personals sobre finques aportades que no graven les adjudicades que les substituiran, i es valoren pel cost d'extinció i cancel·lació.

Les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que cal enderrocar o destruir es valoren en capítol apart i es satisfan al titulars com a despeses d'urbanització. Al projecte de reparcel·lació s'especifiquen les indemnitzacions, que es calculen pels criteris del Reial Decreto Legislatiu espanyol 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret espanyol 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Atès que algunes zones del planejament no tenen la mateixa edificabilitat neta unitària per parcel·la, les finques adjudicades es valoren conforme als criteris del Decret Legislatiu català 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, en funció de l'aprofitament urbanístic, entès com el resultat de ponderar edificabilitat, usos i intensitat dels que assigna al sòl el planejament urbanístic, distribuït en les diferents zones del sector en els àmbits de sòl urbanitzable delimitat, sense tenir en compte l'edificabilitat i usos de les zones d'equipaments.

Les regles per a ponderar l'aprofitament són: Si l'àmbit d'actuació compren diverses zones, s'estableix el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna. Els valors homogeneïtzats expressen la intensitat dels usos, rigidesa de la demanda de cada ús, localització i repercussió admissible del valor de la urbanització o, si escau, re-urbanització.

L'Assemblea de propietaris fixa, al projecte de reparcel·lació, el valor unitari de les parcel·les adjudicades, a efectes d'eventuals expropiacions o compensacions per diferències d'adjudicació. Per a la determinació d'aquests valors s'aplicaran els criteris establerts a les normes legals citades.

3. Manca d'incorporació de propietaris a la Junta de Compensació

Els propietaris que no s'incorporaran a la Junta de compensació, però que es comprometen a participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança de l'article 136 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de constitució de la Junta.

¹ Conforme al criteri de l'Institut d'Estudis Catalans, el mot «propietaris» i tots els que estiguin en gènere masculí en aquest document, inclouen totes les persones, qualsevol que en sigui el sexe.





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

Les finques dels propietaris que no s'incorporaran a la Junta, ni es comprometran a participar conforme al paràgraf anterior, podran ser expropiades, o ser objecte de reparcel·lació. En aquest darrer cas, el projecte de reparcel·lació pot preveure l'adjudicació a la Junta de finques que en resultaran fins cobrir les despeses d'urbanització imputables.

3. Criteris de valoració d'aportacions d'empreses urbanitzadores

La valoració d'eventuals aportacions d'empreses urbanitzadores la decideix la Junta de Compensació. El criteri bàsic per valorar obres i adjudicacions de parcel·les serà el valor de mercat.

4. Contractació d'obres

Per a la contractació de les obres d'urbanització previstes al projecte d'urbanització i les d'edificació, si s'esqueia, la Junta obté almenys tres ofertes, entre les que tria la que ofereix millors garanties de solvència empresarial, tant econòmica com tècnica, en funció de valoració conjunta dels elements que la integren.

5. Adjudicació de finques

El projecte de reparcel·lació té en compte els criteris del Decret Legislatiu català 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a l'adjudicació de finques als membres de la Junta. Les parcel·les adjudicades responen, amb afectació real, del compliment de càrregues i pagament de despeses inherents al sistema d'actuació.

6. Expropiació

L'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per una norma legal, estatus o per aquestes bases, fins i tot pel que fa als terminis per complir-les, habilita el Comú per a expropiar els drets dels membres incomplidors en benefici de la Junta a càrrec d'aquesta.

7. Valoracions si la Junta a edifica

Els immobles edificats per la Junta que es venguin a tercers es valoraran a preus de mercat, si mai se l'autoritza a edificar.

8. Aportacions

Els membres de la Junta aporten el que els pertoca en diners, dins del mes següent a la notificació de l'acord. Si un membre no paga, o demora el pagament de les quotes urbanístiques, la Junta pot optar entre exigir-ne el pagament per constrenyiment administratiu o judicial; o promoure l'expropiació de la finca afectada. La Junta també pot acceptar cessió de finques en pagament, sempre que serà útil per a les finalitats socials.

9. Distribució de beneficis i pèrdues

La Junta pot decidir si finança o reparteix, proporcionalment a la participació de cada membre, els beneficis o pèrdues que es posen de manifest en tancar cada exercici social, que coincideix amb l'any natural, llevat del primer, que s'inicia quan s'atorga l'escriptura de constitució.

10. Compensació en diners

El projecte de reparcel·lació mirarà que les adjudicacions siguin proporcionals a les superfícies aportades però, si no era possible, s'indemnitzarà en diners pel valor urbanístic de la finca aportada, amb els criteris de la base 2.

Codi Validació: 7R9FARSTA4692PEDMS5LAYJR
Verificació: <https://santjaumedelsdomenys.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 9





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

11. Edificació

Les parcel·les adjudicades són edificables, prèvia llicència del Comú, quan disposen dels serveis urbanístics prevists al projecte d'urbanització. No obstant, se'n pot autoritzar l'edificabilitat abans si es garanteixi l'execució del projecte d'urbanització si la llei ho permet.

12. Quotes de conservació

Enllestides les obres d'urbanització, els membres resten obligats a satisfer quotes de conservació fins que les obres no seran rebudes pel Comú. Per al cobrament d'aquestes quotes aplica la base 8 i els Estatuts.”

“Estatuts de la Junta de Compensació Lletger

1. Denominació

L'Entitat es diu Junta de Compensació de la Segona Fase del Sector P Eixample Oest de Lletger, a Sant Jaume dels Domenys.

2. Caràcter

La Junta té caràcter jurídic administratiu i en formen part tots els propietaris de sòl del sector delimitat per les Normes Subsidiàries de Sant Jaume dels Domenys.

3. Personalitat jurídica

La Junta té personalitat jurídica des de la inscripció al Registre d'Entitat Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.

4. Domicili

La Junta està domiciliada a 43712 Llorenç del Penedès, Baix Penedès, carrer de Prat de la Riba, 1, baix.

5. Objecte

L'objecte de la Junta és l'actuació urbanística sobre l'àmbit definit pel planejament urbanístic, mitjançant reparcel·lació i compensació bàsica i, especialment:

1. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues urbanístiques.
2. Urbanització i edificació, si s'escau, dels solars que resultaran de la reparcel·lació.
3. Configuració i adjudicació de les noves parcel·les.
4. Urbanització de l'àmbit.
5. Defensa dels interessos dels membres i altres objectius legalment prevists.

6. Capacitat

La Junta té personalitat jurídica i capacitat d'obrar. La incorporació de propietaris² a la Junta no implica transmissió del domini de les finques o drets. La Junta pot adquirir, posseir, gravar, alienar, administrar i explotar el seu patrimoni. També pot actuar com a fiduciària amb facultats de disposició respecte de les finques incloses a l'àmbit, el que inclou obtenir préstecs i constituir garanties per a execució de la urbanització amb aprovació del propietari interessat.

² Conforme al criteri de l'Institut d'Estudis Catalans, el mot «propietaris» i tots els que estiguin en gènere masculí en aquest estatuts, inclouen totes les persones, qualsevol que en sigui el sexe.





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

7. Tutela administrativa

La Junta actua sota la tutela del Comú de Sant Jaume dels Domenys, qui en controla la gestió, aprova els estatuts o llur modificació, i dissol la Junta. El Comú és també competent per a resoldre recursos administratius contra decisions de la Junta que en siguin susceptibles.

8. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta són els terrenys delimitats per les Normes Subsidiàries de Sant Jaume dels Domenys.

9. Durada

La Junta dura indefinidament.

10. Membres

Formen part de la Junta els propietaris de les finques incloses a l'àmbit que s'hi adheriran en el termini que se'ls donarà.

Si una finca era de més d'una persona, els copropietaris designaran una de sola que el representarà i tots respondran solidàriament davant la Junta en el compliment de les obligacions que deriven de la condició de membre. Si, requerits, no designen representant, l'Assemblea de la Junta en designa un dels copropietaris.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formen part de la Junta els seus representants legals i la disposició de les finques per la Junta de Compensació no estarà subjecte a limitacions de caràcter civil.

També en poden ser membres empreses que aportaran fons per a les obres d'urbanització o d'altres despeses, previ acord de l'Assemblea General.

11. Condicions d'incorporació a la Junta

Els propietaris que no formen part de la Junta de Compensació s'hi poden incorporar, en igualtat de drets i deures en els supòsits següents:

a) Els propietaris que no hauran promogut el sistema es poden incorporar a la Junta en el tràmit d'audiència previ a l'aprovació dels Estatuts i Bases pel Comú. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant publicació al diari oficial que correspondrà.

b) En el termini d'un mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts o de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.

c) Els propietaris no adherits als que s'haurà iniciat procediment d'expropiació, sempre que no s'hagi aixecat encara acta d'ocupació i paguin la part proporcional de les despeses realitzades més els interessos legals.

La incorporació a la Junta s'ha de demanar, per escrit, fent-hi constar l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, amb aportació dels documents que acreditaran la propietat. Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat que correspon a despeses fetes i que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la pagada pels propietaris promotors, en proporció a la superfície dels terrenys.

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació; el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació a l'empresa urbanitzadora, o concessionaris de la gestió urbanística integrada.





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

12. Transmissió de titularitat de finques

La transmissió de la propietat de finques dels membres de la Junta, per actes intervius o mortis causa, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema d'actuació, com a la participació a l'Entitat en particular. I, en qualsevol cas, comportarà la subrogació en les obligacions de l'article 44 del TRLUC.

El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, comunicaran a la Junta de Compensació les circumstàncies personals i domicili del nou propietari i aportarà títol de la transmissió. Mentre no es compliran aquest requisits, la Junta de Compensació només reconeixerà el propietari inicial.

Tant en els supòsits d'incorporació com en els de subrogació, el nou associat restarà obligat a pagar les quantitats que correspondran en funció de les despeses fetes, conforme a les Bases d'actuació. Comunicada la transmissió, la Junta requerirà al nou membre que pagui en els trenta dies naturals següents al requeriment. La manca de pagament faculta la Junta a demanar del Comú de Sant Jaume dels Domenys l'inici de construyiment administratiu.

13. Drets i obligacions

Els membres tenen dret a:

1. Participar, amb veu i vot, a l'Assemblea General.
2. Triar els càrrecs dels òrgans socials i participar en les eleccions.

Els membres estan obligats a:

3. Complir els acords socials.
4. Contribuir a les càrregues econòmiques proporcionalment.
5. Col·laborar en assolir les finalitats socials.

Si cap membre transmetia la seva finca, ho comunica a la Junta dins els quinze dies naturals següents, qui l'adquireix resta subrogat com a membre de la Junta i la subrogació es fa constar en el títol de transmissió.

14. Òrgans de la Junta

Els òrgans de la Junta són l'Assemblea General, el President i el Secretari.

15. Assemblea General

Els membres de la Junta, constituïts en assemblea general, decideixen per majoria de vots i els acords vinculen tots els membres.

16. Sessions de l'Assemblea General

L'Assemblea General s'aplega en sessió ordinària un cop l'any, dins el primer trimestre; i en sessió extraordinària quan la convoca el President o quan li ho demanen membres que apleguen almenys la tercera part dels vots.

17. Competències de l'Assemblea General

L'Assemblea General tindrà les facultats següents:

1. Proposar al Comú la modificació dels Estatuts.
2. Nomenar i cessar President i Secretari.
3. Distribuir càrregues i beneficis entre els membres.
4. Aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació.
5. Cedir terrenys que legalment han de ser cedit al Comú.
6. Demanar al Comú expropiació dels terrenys que no s'incorporaran a la Junta.

Codi Validació: 7R9FARSTA4692PEDMS5LAYJR
Verificació: <https://santjaumedelsdomenys.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 9





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

7. *Determinar els mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries.*
8. *Contractar crèdits per a les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària de les finques de l'àmbit d'actuació amb consentiment del membre afectat.*
9. *Executar les obres d'urbanització.*
10. *Incorporar empreses urbanitzadores.*
11. *Edificar els solar que resulten de la reparcel·lació.*
12. *Aprovar la memòria d'actuació anual, comptes, pla d'actuació i pressupost per al següent exercici.*
13. *Aprovar pressuposts de les obres d'urbanització i la contractar industrials.*
14. *Gestió i defensa dels interessos de la Junta i dels membres davant qualsevol autoritat o organisme, públic, privat, judicial o particulars.*
15. *Demandar del Comú constrenyiment de les quotes ordinàries i extraordinàries a càrrec dels membres.*
16. *Adjudicar parcel·les que resultaran entre els membres de la Junta.*
17. *Proposar la dissolució de la Junta.*
18. *Qualsevol altra matèria que afecti el desenvolupament de la Junta i les seves finalitat.*

18. Convocatòria

El President convoca l'Assemblea General per correu certificat, burofax, correu electrònic, o altre mitjà que deixa constància de la tramesa a les adreces que consten al Registre de Membres, almenys deu dies abans de la sessió. La convocatòria inclou l'ordre del dia i no s'hi poden aprovar acords sobre qüestions no incloses.

19 Constitució i quòrum

L'Assemblea General resta constituïda en primera convocatòria quan s'hi apleguen almenys dos membres que tenen el seixanta per cent dels drets de vot. En segona, que podrà ser el mateix dia, restarà constituïda qualsevol que siguin els membres aplegats. S'exceptuen les matèries en que la Llei o els Estatuts demanen quòrum superior. Cal quòrum del seixanta per cent per a proposar al Comú modificació dels Estatus; aportacions extraordinàries o dissolució de la junta. Els membres es poden fer representar per qualsevol persona mitjançant autorització escrita.

20. Vots i majories

Cada metre quadrat aportat dona dret a un vot, les fraccions residuals no computen, ni es poden agrupar amb les d'un altre membre per completar un vot. En cas de copropietat només vota un dels-titulars que representa els altres. Els acords es prenen per majoria simple.

21. President

El President de la Junta n'ha de ser membre i les seves funcions i facultats són:

1. *Convocar, presidir, suspendre i llevar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions i decidir els empats.*
2. *Representar la Junta davant entitats i persones, públiques o privades; concertar i signar documents i negocis jurídics que no siguin competència exclusiva de l'Assemblea General; i executar els que aquesta aprovi.*
3. *Interpretar els Estatuts i resoldre'n els dubtes d'aplicació.*





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

4. *Presentar accions judicials i denúncies, desistir, aplanar-se, oposar-se; transigir plets, presentar instàncies i peticions; i interposar recursos a les Administracions Públiques i desistir-los.*
5. *Administrar la Junta i els seus béns i fer qualsevol acte de gestió, administració i disposició no reservat a l'Assemblea General.*
6. *Formular pressuposts, plans d'actuació, comptes i memòria anual, i sotmetre'ls a l'aprovació de l'Assemblea General.*

Tots els membres resten obligats a complir les decisions del President quan actua en exercici de les seves competències.

22. Secretari

El Secretari de la Junta no cal que en sigui membre i les seves funcions i facultats són:

1. *Redactar acta de les sessions de l'Assemblea General.*
2. *Assessorar el President.*
3. *Donar fe i portar els llibres d'actes i socis.*
4. *Organitzar el regiment administratiu de la Junta.*
5. *Recaptar les aportacions econòmiques dels membres.*
6. *Les tasques que li encarregui l'Assemblea General o el President.*

23. Durada i règim dels càrrecs

Els càrrecs duren tres anys i poden ser reelegits indefinidament. Si caduca un càrrec, el designat continua en les seves funcions mentre no es reunirà l'Assemblea General. El càrrecs són obligatoris i gratuïts. Si l'ocupa una persona jurídica, cal que designi persona física que n'exerceixi les funcions. El càrrec de secretari pot ser remunerat, si ho decidia l'Assemblea General.

24. Elements comuns

Són elements comuns els vials, zones verdes, espais lliures, xarxes generals de distribució d'aigua, gas, electricitat, telecomunicacions, clavegueram i qualsevol altre destinat a l'ús i aprofitament comuns i es cediran al Comú. Si calia, la Junta instal·larà els transformadors elèctrics a les zones lliures d'edificació de les parcel·les dels membres, de forma que tinguin la mínima afectació, atès que no consumeixen edificabilitat.

25. Mitjans econòmics

Els mitjans econòmics de la Junta són:

1. *Aportacions ordinàries, que es destinen a cobrir despeses generals, corrents, de manteniment i conservació d'obres i instal·lacions.*
2. *Aportacions extraordinàries, que es destinen a despeses d'urbanització o expropiació o d'altres que no són ordinàries.*
3. *Resultats d'explotació, que són els ingressos que deriven del patrimoni de la Junta.*

Tots els membres contribueixen a les despeses en proporció a la superfície de les finques aportades.





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

26. Recaptació

Les aportacions les recapta el Secretari i es paguen dins del mes següent a l'aprovació per l'Assemblea o al venciment acordat, i s'ingressen a un compte bancari amb signatura mancomunada de President i Secretari.

El Comú pot recaptar per constrenyiment les quotes impagades, sempre que la Junta li ho demana, previ requeriment de pagament al membre deutor. En cas de constrenyiment les quotes impagades meriten els mateixos interessos i recàrrecs que els tributs locals. Si la Junta optava per la reclamació judicial, les quotes impagades meritaren l'interès legal incrementat en tres punts percentuals.

27. Recursos

Els acords dels òrgans socials es poden recórrer en alçada davant el Comú en el termini d'un mes des del següent a la notificació i s'entén desestimat si no es resol en tres mesos.

28. Documents socials

La documentació de la Junta és el Registre de Membres, el Llibre d'Actes i els Llibres de Comptabilitat. El Registre de Membres inclou la identitat dels membres, adreça, càrrec que ostenten, nombre de vots i correu electrònic per a rebre comunicacions. El llibre d'Actes recull ordre del dia, llista d'assistents, temes tractats, acords de les assemblees generals i tot el que sigui d'interès. Els Llibres de Comptabilitat recolliran ingressos i despeses i reflectiran la imatge fidel de les finances. També es podran portar d'altres registres i, especialment, els que per llei seran obligatoris.

29. Dret d'informació

Els membres tenen dret d'informació respecte dels llibres i registres de la Junta, sense perjudici de la legislació sobre protecció de dades personals. El Secretari emetrà certificacions o còpies de la informació social a petició de quin té interès legítim.

30. Dissolució i liquidació

La Junta es dissol quan ha assolit l'objectiu social, o quan l'Assemblea General acorda demanar-la al Comú i aquest l'aprova. En cas de dissolució els membres es subroguen en els drets i obligacions de la Junta en proporció a llur respectiva participació. Dissolta la Junta, el President la liquida i distribueix el resultat o les pèrdues entre els membres per coeficient.

31. Normativa

En el que no preveuen aquests estatuts, aplica el Decret Legislatiu català 1/2010, de 3 de agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme; Decret català 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; normes urbanístiques aplicables; i, subsidiàriament, Reial Decret Legislatiu espanyol 1/2010, de 2 de juliol, que aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital.

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

<https://santjaumedelsdomenys.eadministracio.cat/transparency/bfd547d7-011a-4959-be14-4bf126bf81dc/>

Contra l'acord d'aprovació definitiva, que posa fi a la via administrativa, pot interposar alternativament recurs de reposició potestatiu davant la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys, en el termini d'un mes a comptar des de





Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

l'endemà al de la publicació del present anunci, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; o bé interposar directament recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anunci, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa. Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós-administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci. Tot això sense perjudici de què es pugui interposar qualsevol altre recurs que pogués estimar més convenient al seu dret.

Sant Jaume dels Domenys, document signat electrònicament al marge

L'alcalde

Magí Pallarès i Morgades

Codi Validació: 7R9FARSTA4692PEDMS5LAYJR
Verificació: <https://santjaumedelsdomenys.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 9

