

Lleida, a



2002

El funcionari
Encarregat



Decret
20-6-02

5078



09/2003



Estatuts de l'Entitat Urbanística de Conservació "Golf Raimat-1998" de Lleida.

Capítol primer: Aspectes generals de l'Entitat Urbanística de Conservació.

Article 1. Objecte.

L'Entitat Urbanística de Conservació "Golf Raimat-1998" de Lleida (en endavant l'Entitat o l'EUC) s'ha de constituir per explícita disposició dels articles 18 i 19 de les Ordenances reguladores del Pla Especial "Golf Raimat 1998" aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 24 de gener de 2001 havent-se publicat el corresponent edicte en el DOG núm. 3349 de data 16 de març de 2001.

L'esmentada Entitat es regeix pel Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, el Reglament de Gestió Urbanística i l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 6 d'agost de 1982 i els presents Estatuts.

Article 2. Obligatorietat de pertinença.

La pertinença a l'EUC serà obligatòria per a tots els propietaris de parcel·les en l'àmbit dels set polígons susceptibles de desenvolupament en execució del Pla Especial "Golf Raimat-1998".

L'obligatorietat de pertinença dimana del fet que l'esmentat Pla imposa el deure de conservació de les obres d'urbanització a tots els propietaris compresos en els polígons desenvolupats iniciant-se l'obligació a partir del moment en que l'Ajuntament procedeixi a la recepció de l'obra d'urbanització de cadascun dels polígons.

Conseqüentment, la transmissió de la titularitat de la finca que determina la pertinença a l'Entitat, portarà implícita la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions urbanístiques de l'anterior propietari i es considerarà incorporat l'adquirent a l'Entitat a partir del moment de la transmissió.



Lleida, a 30 JUL 2002

El funcionari
Encarregat

Article 3. Incorporació de nous polígon.

Aquests Estatuts regulen amb caràcter unitari l'EUC única del Pla Especial "Golf Raimat-1998" si be iniciaran la seva vigència amb el polígon núm. 1 l'obra d'urbanització del qual ha estat ja rebuda per l'Ajuntament de Lleida, atès que es va executar sota la vigència del Pla Especial "Golf Raimat-92" el qual ha estat derogat pel nou Pla de 1998.

Amb la incorporació a l'Entitat de cada nou polígon que es desenvolupi es modificaran els coeficients assignats a cada parcel·la en funció de la superfície neta de cadascuna en relació amb la nova superfície resultant.

Els coeficients que s'assignin a efectes de la pertinença a l'EUC seran independents dels establerts en cada polígon als efectes d'aplicació del règim de propietat horitzontal.

Article 4. Denominació i domicili.

La denominació oficial de l'Entitat és la següent: ENTITAT URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓ GOLF RAIMAT-1998, DE LLEIDA. El seu domicili radicarà a la seu de VALLFONDA, SAT, Afores, s/n. - 25111 de Raimat (Lleida).

Es podrà canviar el domicili de l'Entitat mitjançant acord de l'Assemblea General que haurà de ser notificat a tots els propietaris que integrin, en aquell moment, l'Entitat i a l'Ajuntament de Lleida que donarà trasllat del corresponent acord al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5. Naturalesa jurídica.

L'Entitat tindrà caràcter administratiu i plena capacitat jurídica per assolir les seves finalitats i objectius.

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment en que es procedeixi a la inscripció de l'EUC en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.





APROVACIÓ DEFINITIVA

Decret 20-6-02

507844205

Article 6. Administració urbanística tutelar.

09/2003

Lleida, a

30 JUL. 2002

Encarregat



L'Administració urbanística tutelar és l'Ajuntament de Lleida al qual corresponen les funcions de control i fiscalització i, entre elles, les



- a/ Aprovar els Estatuts i les seves eventuais modificacions.
- b/ Aprovar la constitució de l'Entitat i remetre l'acord i l'escriptura de constitució a Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- c/ Aprovar la modificació de coeficients quan es produeixi la incorporació d'un nou polígon.
- d/ Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de l'Entitat.
- e/ Resoldre els recursos d'alçada que s'interposin contra els acords de l'Assemblea General.

Article 7. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'actuació de l'EUC és el delimitat en el plànol 3.2 ("polígons d'aprofitament privat") del Pla Especial "Golf Raimat-1998".

Article 8. Durada.

La durada de l'EUC s'estableix amb caràcter indefinit o sense limitació temporal atès que el Pla Especial objecte de desenvolupament ordena l'ús esportiu de golf i el complementari ús residencial limitat sense modificar la classificació del sòl que es manté, a tots els efectes, com a no urbanitzable.





Lleida, a 30 JUL 2002

El funcionari
Encarregat

Article 9. Règim de propietat horitzontal.

El sòl d'aprofitament privat de cadascun dels polígons que es desenvolupin en execució del Pla Especial tindrà el caràcter de finca indivisible d'extensió necessàriament superior a 15.000 m².

La creació d'entitats independents d'ús privatiu s'haurà de dur a terme mitjançant l'aplicació de la Llei de Propietat Horitzontal. Cap d'aquestes entitats podrà tenir una superfície inferior a 1.500 m².

L'assignació dels coeficients de propietat horitzontal es farà en el Projecte de Compensació de cada polígon.

Els Estatuts d'aquestes comunitats no podran tenir determinacions contradictòries amb els presents Estatuts de l'EUC.

Article 10. Finalitats de l'Entitat.

Constitueix finalitat bàsica de l'Entitat la conservació de les obres d'urbanització de l'àmbit del Pla Especial i el manteniment de les dotacions i serveis públics existents així com de tots els elements comuns.

També ho són:

- a/ La distribució de despeses entre els propietaris establint quotes anuals i, en el seu cas, derrames, per acometre despeses extraordinàries degudament aprovades.
- b/ Establir i exigir el compliment dels Estatuts i de les normes de conservació per mantenir en ordre la urbanització.
- c/ Representar als propietaris en defensa dels interessos de l'EUC en front de tercers.
- d/ Harmonitzar les diferències que puguin sorgir entre diferents comunitats horitzontals o propietaris.
- e/ Implantar nous serveis si es considera convenient.
- f/ En general, regir i administrar els interessos comuns.





APROVACIÓ DEL

Decret 20.6.507844206

Lleida, a

Article 11. Modificació estatutària

09/2003



La modificació d'aquests Estatuts, llevat de la previsió regulada en l'article 3 per la incorporació de nous polígons, requerirà el vot de la majoria de propietaris que representin més d'un 50% dels propietaris de l'Entitat, l'aprovació per part de l'Ajuntament de Lleida i la inscripció de la modificació en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores.

Article 12. Participació

La participació de cada propietari en l'Entitat es concretarà en un coeficient de participació (un tant per cent). Aquesta participació serà directament proporcional a la superfície de la parcel·la de la seva propietat entesa com a entitat independent d'ús privatiu.

S'adjunta, com annex als Estatuts, la relació actual de propietaris i coeficients de participació.

La participació en les despeses s'ajustarà als coeficients assignats.

Article 13. Drets dels membres.

Els membres de l'Entitat tenen dret a participar amb veu i vot a l'Assemblea General, a elegir els càrrecs socials i ser elegibles ells mateixos, a presentar proposicions i suggeriments i formular recursos així com ser informat i consultar els comptes de l'Entitat periòdicament.

Article 14. Obligacions dels membres.

Seràn obligacions dels membres de l'Entitat:

- a/ Respectar la urbanització objecte de conservació en quant al seu ús així com tots els seus elements i serveis comuns.
- b/ Mantenir en bon estat de conservació els edificis propis i els espais privatis no edificables.



- c/ Complir les condicions estètiques de l'edificació i de l'espai
Lleida, 11 de febrer de 2003
- d/ Constar que el terreny d'ús privatiu les reparacions que
faci exigible l'interès general permetent, a aquest efecte,
l'entrada del personal necessari.
- e/ Contribuir, d'acord amb el seu coeficient de participació, al
pagament de les despeses comunes.
- f/ Donar compte al Secretari-Administrador de qualsevol
incidència que afecti al funcionament de l'Entitat.

Capítol segon: Normes de convivència.

Article 15. Jardins i tanques de les parcel·les.

Tots els propietaris han de vetllar el creixement de les espècies plantades als jardins amb la finalitat d'evitar molèsties als veïns.

Els productes de la neteja dels jardins s'hauran d'eliminar atenent les instruccions que doni sobre el particular l'Assemblea General.

Les tanques de les parcel·les que afrontin amb els vials respondran a les següents característiques constructives:

1. La configuració general serà la d'una tanca amb alçada de 1,6 metres i una amplada de 30 centímetres que combina els elements d'obra amb la fusteria metàl·lica.
2. La secció de la tanca es composarà d'un peu d'obra de 40 centímetres d'alçada sobre el qual es fixarà una barana metàl·lica d'1,15 metres d'alçada amb pilars verticals de secció 35 x 35 mil·límetres que s'intercalaran cada 150 centímetres, dos elements horitzontals travessers de secció 25 x 35 mil·límetres, i varilles amb secció 10 x 25 mil·límetres.





Conforme
TIMBRE
DEL ESTADO

El funcionario

APPROBACIÓN DEFINITIVA

507844207
Decret 20-6-02

Lleida, a 30 de juny de 2007

09/2003



3. Els pilars d'obra de la tanca tindran una llargada màxima de 0,6 metres, llevat dels pilars que confrontin amb el límit de parcel·la que podran arribar a una llargada màxima d'1,10 metres.

4. Els elements d'obra es recobriran amb aplacat de pedra del país (vinaixa).

5. L'accés peatonal a la parcel·la tindrà una amplada d'1,4 metres. La porta serà d'acer lacat de color blanc i es compondrà de dues fulles de 0,90 metres i 0,50 metres.

6. L'accés de vehicles a la parcel·la tindrà una amplada de 4 metres i la porta serà d'acer lacat de color blanc.

Article 16. Usos no permesos.

Amb la finalitat de gaudir d'un medi ambient de qualitat, no es permet:

- a/ Dedicar l'habitatge a qualsevol altre ús que no sigui el residencial.
- b/ La instal·lació d'il·luminació excessiva o d'aparells susceptibles de produir sorolls en hores de descans.
- c/ Emmagatzemar adobs o substàncies que produeixin mals olors.
- d/ Mantenir més de vuit dies materials de construcció i similars en els vials de la urbanització.

Article 17. Identificació.

Cada habitatge haurà de tenir, en lloc visible, el seu número d'identificació.

Article 18. Circulació.

La circulació rodada pels vials de la urbanització s'ajustarà a la normativa vigent en la matèria.





Lleida, a 30 JUL. 2002

El funcionari
Encarregat

L'Assemblea General proposarà a l'Ajuntament l'organització
circulatoria del recinte i en particular, el compliment de les següents
normes:

- a/ Limitació de velocitat a 20 Km./hora.
- b/ Prohibició de pas a vehicles pesants.

Article 19. Descans.

Amb la finalitat de respectar el descans dels propietaris s'estableix un "horari de silenci" de 15 a 17 hores i de 24 a 8 hores.

Capítol tercer: Òrgans de govern.

Article 20. Assemblea General.

El govern de l'Entitat correspon a l'Assemblea General.

En el sí de l'Assemblea es designarà, per acord de la majoria, al President i al Vice-president de l'Entitat i a un Secretari-Administrador, els quals exerciran llurs càrrecs per període d'un any, prorrogable tàcitament per iguals períodes.

En principi, i llevat d'acord exprés en contra adoptat per l'Assemblea, cada any serà President el copropietari de la parcel·la amb número immediatament superior al que hagi estat President amb anterioritat, sempre de forma rotativa i passant d'un polígon al següent segons l'ordre de desenvolupament.

Article 21. Vinculació als acords.

L'Assemblea General es l'òrgan suprem de l'Entitat i els seus acords obliguen a la totalitat dels membres de la mateixa.



Lleida, a 30 de setembre de 2002

09/2003

Article 22. Sessions.El funcionari
Encomanat

APPROBACIÓ DEFINITIVA

507844208
Decret 20-6-02

L'Assemblea General es reunirà obligatòriament un cop a l'any en torn ordinària. Podrà ésser reunida extraordinàriament en els següents supòsits:

- a/ Quan la convoqui el President de l'Entitat.
- b/ A sol·licitud d'un o més propietaris que han de reunir, al menys, el vint per cent dels coeficients de participació.

La data de reunió de l'Assemblea General ordinària s'elegirà pel President de l'Entitat dins del tercer trimestre natural de l'any, i en l'Ordre del dia de la mateixa hauran de figurar obligatòriament els següents punts:

- Aprovació de l'Acta de l'Assemblea anterior.
- Aprovació dels Comptes de l'exercici anterior.
- Aprovació del Pressupost de l'exercici següent.
- Elecció o renovació dels càrrecs de President i Secretari-Administrador.
- Informe de les activitats realitzades per el President i el Secretari-Administrador.
- Estudi de propostes diverses presentades pel President de l'Entitat o el Secretari-Administrador, si n'hi hagués.
- Precs i preguntes.

Article 23. Deure d'assistència.

A l'Assemblea General hauran d'assistir tots els propietaris. Es considerarà constituïda en primera convocatòria amb l'assistència de la meitat més un dels propietaris, i en segona convocatòria amb el nombre d'assistents que hi hagi.





Lleida, 20 de Juny de 2002

L'Assemblea General serà presidida pel President de l'Entitat, en la seva absència, pel Vice-president i, en defecte d'ambdós, pel copropietari assistent que els reunits elegeixin per majoria.

El Secretari General
El cap del Negociat

Article 24. El Vice-president.

El Vice-president substituirà al President en els casos d'absència, malaltia o dimissió d'aquest. Tindrà, en absència del President, les mateixes facultats que els Estatuts confereixen a aquest.

Article 25. El Secretari-Administrador.

El Secretari-Administrador realitzarà les funcions de Secretari de l'Assemblea General i aixecarà Acta de la sessió per la seva aprovació a la següent reunió.

Article 26. Adopció d'acords.

Els acords d'Assemblea General es prendran per majoria de vots, tenint dret a vot tots els propietaris que es troben al corrent de pagament de quotes. Els vots es computaran per la suma de coeficients de participació.

Article 27. Representació.

Tot propietari pot conferir la seva representació a l'Assemblea en la persona d'altre propietari o d'un familiar en primer o segon grau. Per això, caldrà que el representant presenti autorització del representat en la que hi figurin les següents dades:

- Nom del representat.
- DNI del mateix.
- Número de parcel·la.
- Nom del representant.
- DNI del mateix.





Lleida, a

30 JUNY 2002

El funcionari
Encomanat



09/2003 En cas de desitjar ésser representat per una altra persona, no familiar, aliena a l'Entitat de propietaris, el representant haurà d'ésser portador, a més a més dels requisits que es fixen anteriorment, de poder notarial que acrediti la seva representació, el qual podrà dret a veu i vot a l'Assemblea.

En cas de que es delegui la representació en un propietari que no es troba al corrent de pagament de les quotes, o d'ésser el representat qui no compleixi aquesta condició, la representació no serà vàlida a efectes de votacions.

Article 28. Convocatòria.

Per la convocatòria i desenvolupament de les Assemblees Generals es tindran en compte els següents punts:

- a/ L'Assemblea General serà convocada pel President al menys amb deu dies d'antelació a la data elegida, mitjançant un Ordre del dia en el que s'indicarà:
 - Data, lloc i hora de l'Assemblea en 1^a i 2^a convocatòria.
 - Assumptes a tractar.
- b/ Aquesta convocatòria serà remesa en sobre certificat o donada en ma, amb signatura de recepció.
- c/ Les votacions es realitzaran a ma alçada i el President, després de sumar els corresponents coeficients de participació, donarà a conèixer el resultat.
- d/ Per facilitar les votacions el President podrà procedir sol·licitant vots negatius.
- e/ Pel coneixement previ de les qüestions que s'hagin de tractar, el President remet, junt amb la convocatòria, un resum d'aquells temes que per la seva importància necessiten o aconsellen el previ estudi dels propietaris, així com la proposta d'Acta de la sessió anterior.





Article 29. Objecions a la proposta d'acta.

Les ~~objeccions~~ a la proposta d'Acta de la sessió anterior podran ésser defensades pels propietaris en el moment de l'Assemblea General en que es sotmetin a aprovació.

Article 30. Funcions del President.

Correspon al President vetllar per que es compleixin els Estatuts de l'Entitat i normes i acords que d'ella dimanen. En particular, son funcions del President de l'Entitat, les següents:

- Convocar i presidir les Assemblees Generals.
- Representar en judici o fora d'ell als membres i interessos de l'Entitat per assumptes propis de la mateixa i està facultat per atorgar poders a advocats i procuradors.
- Mantenir-se en contacte amb les Autoritats Locals per tots aquells assumptes que puguin interessar a l'Entitat.
- Validar les Actes d'Assemblea General que redactarà el Secretari-Administrador.
- Validar els Estats de Comptes i pressupostos que realitzarà el Secretari-Administrador.
- Signar totes les documentacions i cartes adreçades en nom de l'Entitat als propietaris o a tercers.
- Signar, conjuntament amb el Secretari-Administrador tots els xecs i ordres de transferència contra els comptes corrents de l'Entitat.

Article 31. Funcions del Secretari-Administrador.

L'Assemblea General designarà un Secretari-Administrador que podrà o no ésser propietari. Les seves principals funcions seran les següents:

- Redactar les propostes d'Actes de l'Assemblea.
- Portar els Llibres Oficials de Comptabilitat.
- Encarregar-se de lliurar els rebuts a tots els propietaris cobrament de les Quotes de Participació.



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió Econòmica
Control d'Exercici

APROVACIÓ



Decret 20.6.05 507844210

09/2003

30 JUL 2002

El funcionari
Encarregat

Encarregar-se del seu cobrament.

Entregar periòdicament al President de l'Entitat de l'estat de la
treballeria, amb expressió de cobraments i pagaments
pendents.

- Realitzar el Pressupost de l'exercici següent, que serà prèviament estudiat pel President de l'Entitat i posteriorment proposat a l'Assemblea General.
- Signar, conjuntament amb el President de l'Entitat, els xecs o transferències bancàries contra les comptes corrents de l'Entitat.
- Arxivar els documents corresponents a la Comptabilitat.

Capítol quart: Funcionament de l'Entitat.

Article 32. Copropietat.

Als efectes de l'EUC, el vot o qualsevol altra manifestació de voluntat d'un copropietari es considerarà que vincula a tots els altres, llevat que s'hagi fet una designació fefaent a favor d'un d'ells.

Article 33. Actes.

Els acords de l'Assemblea General es transcriuran al llibre d'actes que serà diligenciat pel Secretari de l'Ajuntament de Lleida.

Article 34. Exercici econòmic.

L'exercici econòmic de l'Entitat s'inicia l'1 de gener i acaba el 31 de desembre.





Lleida, a 30 JUL. 2002

El funcionari
Encarregat

APROVACIÓ DEFINITIVA

Decret 20-6-02

Article 35. Mitjans econòmics.

El Secretari General

P.D.

El cap del Negociat

Estaran constituïts per les aportacions dels membres de l'Entitat i les donacions o subvencions que se li poguessin atorgar.

Les aportacions seran aprovades sempre per l'Assemblea General i es notificaran per mitjà de carta certificada en la que caldrà especificar l'import i el termini voluntari de pagament mai inferior a un mes.

Article 36. Recaptació.

L'Entitat procedirà a recaptar dels seus membres les aportacions aprovades per l'Assemblea.

Finalitzat el període voluntari de pagament, les quantitats no ingressades devengaran a favor de l'Entitat, i, en concepte de penalització durant el temps de morositat, l'interès legal del diner.

Altrament, es procedirà per via de constrenyiment reclamant la col·laboració de l'Ajuntament de Lleida.

Es podrà actuar també per la via civil en el supòsit de demora injustificada en l'actuació de l'Administració tutelar.

Article 37. Comptabilitat.

L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en els llibres adequats als que tindran accés els propietaris en la forma que decideixi l'Assemblea General.

Article 38. Recursos.

Contra els acords que adopti l'Assemblea General es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Lleida en el termini d'un mes a comptar del dia següent al de recepció de la notificació dels esmentats acords.





APROBACIÓN DEFINITIVA Decret 507844211
20.8.02

09/2003

30 JUL 2002

El funcionari
Encarregat



Contra la desestimació del recurs d'alçada es podrà interposar
recurs de recursos-administratiu.

Article 39 Dissolució.

L'Entitat només pot iniciar el procediment de dissolució si
l'Ajuntament de Lleida decidís assumir la conservació de les obres
d'urbanització i el manteniment de les dotacions i serveis públics
existents.

