



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística

Anunci d'aprovació definitiva i informació pública dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UA23 de Lleida. Exp. X020303/2023/0051 (PGU23-31).

ANUNCI:

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida amb data 19 de juny de 2024, prengué l'acord següent:

“11.- APROVAR DEFINITIVAMENT ELS ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA23 DE LLEIDA.

<< 1. Identificació de l'expedient

Expedient: X020303/2023/0051 PGU 23-31

Assumpte: aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA23 de Lleida.

2. Antecedents

2.1 En data 25 de maig de 1999, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 2895, es va publicar el Text refós del Pla general d'ordenació de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en dates 23 de desembre de 1998 i 7 de maig de 1999.

2.2 En data 14 de juliol de 2003, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 3924, es va publicar el Text refós del Pla general d'ordenació de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de gener de 2003.

2.3 Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25 d'abril de 2018, publicat al BOP número 92, de data 14 de maig de 2018 i al DOGC número 7618, de data 14 de maig de 2018.

2.4 En data 27 de setembre de 2023, amb número E/47051-2023, va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel senyor Eduard Garcia Cabau, del tenor literal següent:

[...] Exposo

PREVI.- Que als efectes d'acreditar la condició de Secretari de l'entitat Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució) en la que es compareix, i l'expressa autorització per a la presentació i tramitació d'aquesta instància, s'acompanya com a document número 1 certificat emès als efectes (apartat C.- i F.-).

I.- Que en data de 25 de juliol de 2023 fou celebrat Ple Constituent de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, i en la que varen comparèixer els següents propietaris:



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

- Antonio J.G.B amb NIF núm. *****, i en la seva condició de titular del ple de domini de:

1) Finca registral 3.648 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1, amb referència cadastral 2015407CG0121E i que representa un percentatge del 31,47% respecte del total de la superfície de l'àmbit.

2) Finca registral 3.648 (abans 18.572) del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1, amb referència cadastral 2015404GG0121E i que representa un percentatge del 14,48% respecte del total de la superfície de l'àmbit.

3) Participació d'un 54,326% de la parcel·la amb referència cadastral 2015409CG0121E (pendent la seva immatriculació registral) i que representa un percentatge del 15,23% respecte del total de la superfície de l'àmbit.

- M. T. V, amb NIF núm. *****, E.T.J. amb NIF núm. *****, i M. T. J., amb NIF núm. *****, tots els anteriors en els seus respectius noms i representacions, i en les respectives condicions de titulars del 50% del ple domini i del 25% i 25% de la nua propietat de:

1) Finques registrals 100.256 i 65.410 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1, amb referències cadastrals 2015401CG0121E i 2015411CG0121E, que representen un percentatge del 9,22% respecte del total de la superfície de l'àmbit.

2) Finques registrals 70.183 i 65.409 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1, amb referències cadastrals 2015402CG0121E i 2015412CG0121E, que representen un percentatge del 8,90% respecte del total de la superfície de l'àmbit. 3) Parcel·la amb referència cadastral 2015403CG0121E (pendent la seva immatriculació registral) i que representa un percentatge del 4,94% respecte del total de la superfície de l'àmbit.

3) Parcel·la amb referència cadastral 2015403CG0121E (pendent la seva immatriculació registral) i que representa un percentatge del 4,94% respecte del total de la superfície de l'àmbit.

Els propietaris assistents que confirmaren al Ple Constituent representen més del 50% de la totalitat de la superfície de l'àmbit, circumstància per la que restà legitimada la celebració del mateix, així com l'adopció dels acords presos en relació als diferents punts que conformaven el seu ordre del dia, i tot donant compliment a les previsions de l'article 171.1RLUC.

II.- Que entre els punts de l'ordre del dia de la convocatòria hi constava el relatiu a "2. Exposició i aprovació de les propostes de textos d'Estatuts i de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació", essent que respecte d'aquest, iniciada la celebració del Ple Constituent, havent fet entrega als assistents dels documents de propostes d'Estatuts i de Bases d'Actuació, i un cop exposat el seu contingut, tot donant compliment els textos a les previsions dels articles 197 i 198 RLUC, es sotmeté a votació l'aprovació dels textos d'Estatuts i de Bases d'Actuació, i els mateixos resultaren aprovats per unanimitat de vots favorables entre els assistents.

L'anterior s'acredita mitjançant la certificació acompanyada com document número 1 (apartat B.-) i els textos d'Estatuts i Bases d'Actuació resten units com Annex I i II a l'acta del Ple Constituent de data 25 de juliol de 2023, qual s'acompanya com a document número 2, constant-hi que la mateixa restà degudament aprovada al final de la sessió.

III.- Seguidament es sotmeté a consideració del Ple el quart punt de l'ordre del dia relatiu a "4. Aprovar l'acord de constitució de la Junta de Compensació" i el mateix resultà aprovat per unanimitat de vots favorables entre els assistents, tal i com s'acredita pel certificat emès als efectes i acompanyat com a document número 1 (apartat D.-).



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

IV.- Per l'anterior, havent restat adoptats els acords relatius a l'aprovació dels textos dels Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, així com igualment havent-se adoptat l'acord de constitució de la Junta de Compensació per un percentatge de propietaris superior al 50% de la totalitat de la superfície de l'àmbit, s'interessa que per aquesta administració, en primera instància, i de conformitat al procediment previst en l'article 119 TRLUC, es procedeixi a tramitar l'aprovació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació de la entitat, i per a en segona instància, s'acordi l'aprovació de la Junta de Compensació com a entitat urbanística col·laboradora.

V.- Que als efectes de que per aquesta administració puguin dur-se a terme les corresponents notificacions i emplaçaments de la totalitat dels propietaris de l'àmbit, significar que consta com Annex III a l'acta del Ple Constituent (document número 2) plànol amb indicació de les dades del total dels propietaris que conformen el 100% de l'àmbit d'actuació. Igualment, s'acompanyen com a documento número 3 a 11 les notes simples informatives registrals de les finques que conformen l'àmbit i que resten degudament immatriculades

Sol·licito:

Que tenint-se per presentat aquest escrit, junt amb els documents que al mateix s'hi acompanyen, es tingui per interessada l'aprovació dels textos d'Estatuts i de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució), i per a que posteriorment, una vegada acomplerts els pertinents tràmits, s'acordi aprovar la constitució de la Junta de Compensació com a entitat urbanística col·laboradora.

Amb la sol·licitud, la persona interessada adjunta la següent documentació:

- Certificat relatiu als acords adoptats pel Ple Constituent de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, amb el quòrum d'assistència del 84,24% respecte del total de la propietat que conforma l'àmbit, celebrat el dia 25 de juliol de 2023.
- Acta del Ple Constituent de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, celebrat el dia 25 de juliol de 2023, incorporant el text dels Estatuts i les Bases d'actuació, i el plànol relatiu a la totalitat de les parcel·les que conformen l'àmbit urbanístic i la seva configuració, aprovats.
- Documentació registral.

2.5 En data 25 d'octubre de 2023, el Departament de Planejament i gestió urbanística va emetre informe favorable sobre l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, promogut per la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució).

2.6 En data 9 de novembre de 2023, l'Oficial Major va emetre informe favorable envers la proposta d'aprovació inicial dels els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, promoguts per la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució).

2.7 En data 22 de novembre de 2023, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, promoguts per la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució).

2.8 En data 19 de desembre de 2023, al Butlletí Oficial de la Província de Lleida número 242, el diari Segre i al tauler d'edictes electrònic d'aquesta Corporació, es va publicar l'anunci d'aprovació inicial d'aprovació dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació de la UA 23, i es va sotmetre l'acord a un tràmit d'informació pública pel termini d'un mes.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

2.9 L'acord de la Junta de Govern Local de data 22 de novembre de 2023, d'aprovació inicial dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, ha estat notificat a les següents persones interessades:

PERSONA INTERESSADA	DATA NOTIFICACIÓ
CLOSA PARIS FRANCISCO	15/01/2024
CLOSA PARIS JOSE ANTONIO	03/01/2024
GARCIA BRUFAU ANTONIO JORGE	19/12/2023
GARCIA CABAU EDUARD	19/12/2023
JUSTRIBO DURANY DOLORES	29/12/2023
SERRANO SOCA JOAN	03/01/2024
TORRES CLOSA ANTONIO	27/12/2023
TORRES CLOSA JORGE	28/12/2023
TORRES JUSTRIBO ENRIQUE	29/12/2023
TORRES JUSTRIBO MARTA ANA	02/01/2024
TORRES VIDAL MONTSERRAT	09/01/2024

S'ha comprovat amb el padró d'habitants que no consten altres persones empadronades en els immobles afectats.

S'ha comprovat amb la documentació registral aportada que no consten carregues sobre les finques, a excepció de les fiscals, s'indica no obstant, que la finca amb referència cadastral 2015403CG0121E està pendent d'immatriculació.

2.10 En data 12/04/2024 el Departament de Planejament i gestió urbanística ha emès el següent informe:

1. Identificació de l'expedient:

Expedient: X020303/2023/0051

Assumpte: Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida

Interessat: Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució)

2. Contingut de la proposta:

L'àmbit de actuació és el polígon d'actuació urbanística UA 23 del Pla vigent amb una superfície de 3.206,55 m², entre els carrers Avinguda Pinyana, carrer de la Verge dels Desemparats i carrer Cartoixà del Telm, de Lleida.

Estructura de la propietat: 8 finques corresponent a 11 propietaris.

Es presenta la proposta dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida en constitució, que representa el 84,24% de la superfície total dels terrenys inclosos en el polígon.

Resum general de dades del polígon d'actuació urbanística UA 23:

Superfície de l'àmbit 3.206,55 m²

Superfície de la zona 3A. . . . 959,58 m²

Superfície de la zona VJ. . . . 342,46 m²

Superfície de vialitat. 1.904,51 m²



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística

3. Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).

Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

4. Planejament en tràmit

Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25/4/2018, publicat al BOP núm. 92 i al DOGC núm. 7618 de data 14/05/2018.

5. Documentació:

Acta del Ple constituent de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, de data 25 de juliol de 2023, amb representació del 84,24% respecte de la totalitat de propietaris.

Certificat Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida.

Estatuts i bases de la Junta de Compensació, constituït de 27 articles els Estatuts i de 20 punts les Bases d'actuació.

6. Tramitació

Aprovació inicial: Acord de la Junta de Govern Local de data 22/11/2023.

Informació Pública: 1 mes.

Publicacions: BOP núm. 242 de data 19/12/2023.

Diari Segre de data 19/12/2023.

Web municipal i tauler d'anuncis del dia 19/12/2023 al dia 19/01/2024.

Al·legacions: No s'han presentat al·legacions.

Informes sol·licitats: No se n'han sol·licitat.

Notificacions: Notificat a la Junta de compensació (en constitució) i als propietaris de l'àmbit.

7. Valoració de l'expedient

Els estatuts i bases regulen l'organització, funcionament i activitat de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, per dur a terme la gestió i urbanització del polígon d'actuació UA 23, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La proposta dels estatuts i bases és presentada per la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, que d'acord amb el certificat aportat pel Secretari de la Junta de compensació en el Ple constituent de la Junta de compensació de la UA 23 de data 25 de juliol de 2023, es va aprovar aquesta proposta pel 84,24% dels vots dels assistents que representen la 84,24% de la superfície total de l'àmbit, raó per la qual es pot tramitar la iniciativa en la gestió en l'àmbit, d'acord amb el que preveu l'art. 130 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La proposta de les bases d'actuació i dels estatuts conté les determinacions dels articles 197 i 198 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les bases d'actuació estableixen els criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'urbanització del polígon i els estatuts defineixen el funcionament de la Junta de compensació.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística

8. Fonaments de dret

Article 119 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019 de 26 de novembre, de mesures urgents per la emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; i per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient i pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica i per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i per la Llei 3/2023 de 16 de març de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Articles 171, 197 i 198 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 53 i 54 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Articles 44.2 i 46.1 del Reial Decret 2568/86, de 28 de novembre, pel qual s'aprova del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic dels ens locals i el decret d'Alcaldia de data 28 de juny de 2019 mitjançant els quals es deleguen determinades competències en la Junta de Govern Local.

9. Conclusions

Per tot l'exposat, s'emet informe favorable sobre l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, promogut per la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució).

2.11 S'ha emès certificat de secretaria conforme durant el termini d'informació pública esmentat no es van presentar al·legacions.

2.12 En data 06/06/2024 la llicenciada en dret adscrita al departament de planejament i gestió amb nota de conformitat del vicesecretari general han emès informe favorable, es transcriu literalment l'apartat de valoració de l'expedient i de conclusions:

5. Valoració de l'expedient

Per a la constitució de la junta de compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. A aquests efectes, les persones propietàries poden constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional o bé formular directament les bases i estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, d'acord amb el procediment establert a l'article 119 TRLU.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

En el present expedient, les persones propietàries que, segons certificat del secretari de l'entitat en constitució Junta de compensació de la UA23 de Lleida emès en data 27 de setembre de 2023, representen el 84,24% respecte del total de la propietat que conforma l'àmbit, han formulat directament les bases i estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, de conformitat amb el procediment esmentat.

Els estatuts i bases regulen l'organització, funcionament i activitat de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, per dur a terme la gestió i urbanització del polígon d'actuació UA 23, pel sistema de reparcels·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord a l'informe tècnic de 12 d'abril de 2024 la proposta de les bases d'actuació i dels estatuts conté les determinacions dels articles 197 i 198 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les bases d'actuació estableixen els criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'urbanització del polígon i els estatuts defineixen el funcionament de la Junta de compensació.

En conclusió, la sol·licitud presentada per les persones interessades dona compliment a la normativa aplicable, de manera que procedeix la seva aprovació definitiva d'acord al procediment regulat a l'article 119 TRLU.

(...)

7. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida

*S'informa **favorablement** la present proposta de resolució, sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe.*

No obstant, l'òrgan competent per resoldre aquest procediment decidirà el que cregui adient.

3.- Descripció de la proposta

Segons l'informe tècnic de data 12 d'abril de 2024, l'objecte de la sol·licitud és l'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, promogut per la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució).

4.- Fonaments de dret

4.1 Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

4.2 Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

4.3 Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

4.4 Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25 d'abril de 2018, publicat al BOP número 92, de data 14 de maig de 2018 i al DOGC número 7618, de data 14 de maig de 2018.

4.5 Article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU):

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

- a) La divisió polygonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió polygonal continguda en el planejament urbanístic.*
- b) Els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.*

c) Els projectes de reparcel·lació

d) La determinació del sistema d'actuació i de la modalitat d'aquest que no siguin establerts pels plans urbanístics, i la modificació del sistema o de la modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.*
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.*
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.*
- d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.*
- e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.*
- f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.*
- g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió polygonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.*

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

4. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

4.6 Articles 125, 171, 187, 188, 189, 190, 192, 197, 198 i 205 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU):

Article 125. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

125.1 La tramitació dels instruments de gestió previstos a l'article 113.1 de la Llei d'urbanisme pot tenir caràcter simultani, tot i que en expedients separats.

125.2 Quan es presentin a tràmit simultàniament els estatuts, les bases d'actuació, si escau, i la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora, es tramiten en un sol expedient i l'aprovació definitiva dels estatuts i les bases així com l'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora es pot produir, si escau, en un sol acte.

125.3 Quan els anteriors instruments es presentin a tràmit simultàniament amb el projecte de reparcel·lació, les bases d'actuació se subsumeixen en la documentació del projecte, i no requereixen d'una aprovació específica. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació no es pot produir en cap cas amb anterioritat a l'aprovació de la constitució de l'entitat en els termes establerts en el punt anterior.

125.4 Quan es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, s'aplica la tramitació simplificada prevista a l'article 113.3 de la Llei d'urbanisme.

125.5 Tant en el cas de sectors de planejament derivat, com en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació o de taxació conjunta.

125.6 La tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització. En els casos que, de conformitat amb el que estableix l'article 87.8 de la Llei d'urbanisme, la tramitació i l'aprovació definitiva del pla restin sense cap efecte, aquesta conseqüència s'estén a la tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió, que queden també sense cap efecte.

Article 171. Constitució de la junta de compensació. Incorporació de nous membres i exclusió

171.1 Per a la constitució de la junta de compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. A aquests efectes, les persones propietàries poden constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional o bé formular directament les bases i estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, d'acord amb el procediment establert a l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme.

171.2 La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el 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 poden ser inadmeses per la junta de compensació.

171.3 Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 d'aquest Reglament, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

171.4 A més de la resta de persones propietàries, les bases d'actuació de la junta poden preveure també la incorporació d'empreses urbanitzadores. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànime dels membres de la junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

171.5 Quan les persones propietàries incorporades a la junta no siguin adjudicatàries de finques resultants, d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte dona lloc a l'exclusió de les persones propietàries 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.

171.6 Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les participacions dels membres de la junta s'han d'adequar al valor atribuït a les finques resultants, quan es produeixi variació en la participació relativa derivada de les finques aportades.

Article 187. Entitats urbanístiques col·laboradores. Definició, tipus i normativa aplicable 187.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores integren persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística, així com les persones titulars d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 216 d'aquest Reglament, i es constitueixen per tal de participar en la gestió urbanística de l'àmbit en els termes establerts per l'ordenament jurídic. També poden formar part de les entitats urbanístiques col·laboradores les empreses urbanitzadores que hagin de participar en la gestió del polígon d'actuació urbanística, així com els ens públics en tant que titulars dominicals de finques incloses en el polígon.

187.2 Són entitats urbanístiques col·laboradores:

- a) Les juntes de compensació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.*
- b) Les juntes de concertació, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació.*
- c) Les associacions administratives de cooperació, en la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació.*
- d) Les juntes de conservació.*

187.3 Així mateix es poden constituir entitats urbanístiques col·laboradores provisionals. 187.4 Les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per la Llei d'urbanisme, per aquest Reglament, i pels seus estatuts o regles de funcionament, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 188. Naturalesa jurídica de les entitats urbanístiques col·laboradores

188.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores tenen naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

188.2 Les entitats urbanístiques col·laboradores adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'urbanisme, en els termes regulats en l'article 192 d'aquest Reglament.

188.3 L'àmbit de les entitats urbanístiques col·laboradores és el del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

Article 189. Funcions de les entitats urbanístiques col·laboradores

189.1 Les juntes de compensació formulen el projecte de reparcel·lació i, si s'escau, el projecte d'urbanització, i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.

189.2 Les juntes de concertació formulen el projecte de reparcel·lació, i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística, de conformitat amb les bases de la concertació que hagin estat aprovades per l'administració actuant. A més, si les bases de la concertació així ho estableixen, redacten la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització.

189.3 Les associacions administratives de cooperació poden exercir totes les funcions que siguin necessàries per tal de col·laborar amb l'administració actuant o amb el concessionari o concessionària de la gestió urbanística integrada en l'execució del polígon d'actuació, com ara les següents:

- a) Formular el projecte de reparcel·lació.*
- b) Formular el projecte d'urbanització.*
- c) Formular a l'administració actuant suggeriments en relació a l'execució del polígon d'actuació de què es tracti.*
- d) Auxiliar l'administració en la vigilància de l'execució de les obres i adreçar-s'hi denunciant els defectes que s'observin i proposant mesures per al desenvolupament més correcte de les obres.*
- e) Col·laborar amb l'administració per cobrar les quotes d'urbanització.*
- f) Examinar el destí atorgat a la inversió de les quotes d'urbanització, formulant davant de l'administració actuant les objeccions oportunes.*

189.4 Les juntes de conservació tenen les funcions relatives a la conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en els termes que estableixi el planejament urbanístic o el conveni que celebrin amb l'ajuntament i l'altra administració actuant, si s'escau.

Article 190. Constitució de les juntes de compensació, de les associacions administratives de cooperació i de les juntes de conservació.

190.1 Una vegada aprovats definitivament els estatuts i, si s'escau, les bases d'actuació, de conformitat amb el procediment previst per l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies, informant-ne l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant. En el cas de les juntes de compensació, la notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

190.2 La constitució de l'entitat es porta a terme mitjançant document públic atorgat per les persones propietàries que hagin pres vàlidament la iniciativa o bé que s'hi hagin adherit en els terminis que estableix aquest Reglament, i les empreses urbanitzadores, si escau. De la constitució se'n dona compte a la resta de persones propietàries afectades, per tal que puguin adherir-s'hi mitjançant un escrit adreçat al notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura o document públic de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin.

190.3 El document públic de constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores ha d'incloure el següent: a) La relació de les persones propietàries i, si escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada. En aquestes relacions s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

registrals de les finques. b) L'acord de constitució. c) Les persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

190.4 El document públic de constitució ha de ser lliurat a l'administració actuant, que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció del document públic i designar la persona que la representa en l'entitat.

També se n'ha de lliurar una còpia a l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant, perquè designi la persona que el representa. En el supòsit que l'administració actuant no resolgui en el termini esmentat, l'escriptura de constitució s'entén aprovada per silenci administratiu positiu. Si l'ajuntament no ha designat una persona que el representi, s'entén atorgada aquesta condició a l'alcalde o alcaldessa del municipi. Si l'administració actuant altra que l'ajuntament no designa cap persona representant, s'entén representada per qui legalment tingui atribuïda la seva representació.

Article 192. Inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores

192.1 Aprovada la constitució, l'administració urbanística actuant competent, per conducte de l'ajuntament, ha de comunicar-ho al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la seva inscripció. A aquesta comunicació s'hi ha d'adjuntar la documentació següent:

- a) Un exemplar dels estatuts i, si s'escau, de les bases d'actuació o de la concertació de l'entitat urbanística col·laboradora.*
- b) Còpia autoritzada del document públic de constitució de l'entitat.*
- c) Certificat de l'acord d'aprovació de la constitució adoptat per l'administració actuant.*
- d) Certificat municipal que acrediti l'executivitat del planejament d'aplicació, i el sistema i la modalitat d'actuació.*
- e) Plànol d'emplaçament i àmbit del polígon d'actuació urbanística on l'entitat urbanística col·laboradora ha de desenvolupar la seva activitat.*
- f) Certificat municipal que acrediti que el plànol a què fa referència la lletra anterior correspon amb el polígon d'actuació urbanística aprovat.*
- g) Certificat de l'acord de designació de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si s'escau, en l'entitat urbanística col·laboradora.*

192.2 Si transcorre el termini per a que l'administració actuant adopti l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat i es produeixen els efectes del silenci positiu, la comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la inscripció de l'entitat pot portar-la a terme el seu president o presidenta, adjuntant-hi els documents relacionats en les lletres a), b) i e) de l'apartat anterior d'aquest article. És suficient, per acreditar la producció dels efectes del silenci positiu en relació a l'aprovació de la constitució de l'entitat, la presentació davant el Registre del corresponent certificat de l'administració actuant, o bé l'acreditació que el mateix s'ha sol·licitat, i la manifestació que han transcorregut més de 15 dies des de la sol·licitud sense que l'òrgan competent l'hagi expedit.

192.3 La comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la inscripció de l'entitat la pot portar a terme també el seu president o presidenta o la persona competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat, en cas que l'administració urbanística actuant no procedeixi conforme al que estableix l'apartat 1 d'aquest article en el termini màxim d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat al seu president o presidenta.

192.4 El Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha de notificar la inscripció de l'entitat al president o presidenta de la mateixa i a l'ajuntament i a l'altra administració actuant, si s'escau, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la documentació requerida per a la seva inscripció, sens perjudici de les interrupcions que puguin produir-se per raó de l'esmena de defectes. Si



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

transcorregut l'esmentat termini no s'ha portat a terme la referida notificació, s'entén que l'entitat ha adquirit personalitat jurídica.

192.5 Han de comunicar-se al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores els nomenaments i cessaments de les persones que ocupen els diferents càrrecs de l'entitat, així com la modificació dels seus estatuts, que ha de ser aprovada per l'administració urbanística actuant.

Article 197. Estatuts de les juntes de compensació

Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents: a) Nom, domicili, objecte i finalitats.

b) L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.

c) Expressió del polígon d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.

d) Condicions o requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a unes persones propietàries que per a altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la junta, responent solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.

Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la junta de compensació per llurs representants legals.

e) Condicions o requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, de conformitat amb el què preveu l'article 171.4 d'aquest Reglament, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació. Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per una única persona.

f) Òrgans de govern i d'administració i, si escau, de gerència, manera de designar-los i facultats de cadascun. Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o presidenta i un secretari o secretària.

g) Requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, requisits i forma d'adopció dels acords, quòrum mínim i manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, llevat d'acord unànimе en un altre sentit.

h) Drets i obligacions dels seus membres.

i) Mitjans econòmics i regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.

j) Expressió dels recursos que, d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.

k) Regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

Article 198. Bases d'actuació de les juntes de compensació

198.1 Les bases d'actuació poden incloure les determinacions següents:

a) Criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els previstos en la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del polígon d'actuació urbanística.

b) Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

c) Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

d) Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions de les mateixes, d'acord amb el què estableix l'article 141.1 d'aquest Reglament.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

e) Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

f) Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el què estableix l'article 136.6 d'aquest Reglament.

g) Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a tercers persones.

h) Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

j) Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

198.2 Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adients per a la correcta execució del sistema i de les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que s'han de recollir en els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

Article 205. Actes inscriptibles

205.1 En el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'inscriuen els acords de l'administració urbanística actuant pels quals s'aproven:

a) La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. Referència a l'acord d'aprovació dels estatuts, així com, si escau, de les bases d'actuació o de concertació.

2n. Referència a l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat de què es tracti.

3r. Els nomenaments de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat urbanística col·laboradora.

4t. El nom de la persona representant de l'ajuntament i, si escau, de l'altra administració urbanística actuant, que pot recaure en una mateixa persona.

b) La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. Referència a l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat.

2n. Nomenament de les persones físiques encarregades del govern de l'entitat.

3r. Termini de vigència. c) Els apoderaments especials en el supòsit previst en l'article 164 d'aquest Reglament. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. Referència a l'acord d'aprovació del document públic de reparcel·lació voluntària i de l'apoderament especial.

2n. Nomenament dels apoderats o apoderades.

d) La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores.

e) La modificació del títol constitutiu o dels estatuts i de les bases d'actuació o de concertació de les entitats urbanístiques col·laboradores.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

f) La transformació d'una entitat urbanística col·laboradora en una altra entitat urbanística col·laboradora.

205.2 També s'inscriuen al Registre els acords de les entitats urbanístiques col·laboradores sobre nomenament i cessament de les persones encarregades del seu govern i administració. 205.3 Si l'administració urbanística actuant no sol·licita la inscripció dels actes enumerats en l'apartat 1 d'aquest article dins els terminis establerts en aquest Reglament, pot sol·licitar-ho la persona que resulti competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat

4.7 De conformitat amb allò previst a l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i l'article 53.1 s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, correspon a l'Alcaldia l'aprovació dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització. De conformitat amb els articles 44.2 i 46.1 del Reial Decret 2568/86, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic dels ens locals i el Decret d'Alcaldia de 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida número 129, de data 4 de juliol de 2023), ha estat delegada a la Junta de Govern Local la següent competència:

2 L'aprovació inicial i definitiva dels instruments de gestió urbanística. Aquesta delegació es fa amb caràcter general i amb relació a tots els instruments de gestió i a qualsevol de les seves fases o tràmits.

7. Qualsevol altre instrument de gestió urbanística i/o de planejament diferents als assenyalats anteriorment, regulats en la legislació urbanística aplicable i la competència de la qual correspongui a l'Alcaldia.

L'òrgan competent per conèixer del present procediment és, per tant, la Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia.

5.- PROPOSTA

Es proposa a la Junta de Govern Local, el següent:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT a l'empara de l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, promoguts per la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida (en constitució), mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, que d'acord amb el certificat aportat pel Secretari de la Junta de compensació en el Ple constituent de la Junta de compensació de la UA 23 de data 25 de juliol de 2023, es va aprovar aquesta proposta per unanimitat dels assistents que representen el 84,24% de la superfície total de l'àmbit.

Segon.- PUBLICAR el present acord, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i Bases d'actuació, en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i a la seu electrònica del web municipal.

Tercer.- NOTIFICAR el present acord a la Junta de compensació de la UA 23 de Lleida, promoguts per la Junta de compensació (en constitució).

Quart.- NOTIFICAR individualment el present acord a les persones propietàries de finques incloses en el polígon d'actuació, perquè, de conformitat amb l'establert a l'article 190 del Reglament de la Llei d'urbanisme, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de compensació durant el termini de 15 dies



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

hàbils, amb l'advertiment formal que si no ho fan, es poden derivar les conseqüències de l'article 122.2 de la Llei d'urbanisme, l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme i de les bases d'actuació.

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

Sisè.- DIFONDRE el contingut d'aquest acord en compliment del principi de transparència, mitjançant la seva publicació actualitzada i permanent en la seu electrònica municipal, en compliment i amb l'abast del que disposen la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon Govern, i la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern de Catalunya.

Setè.- PEU DE RECURS. Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar bé recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la notificació, o bé es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent a la recepció de la notificació. Contra la desestimació presumpta del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des de l'endemà a la seva interposició sense que se n'hagi notificat la resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en que s'hagi produït la desestimació presumpta. Les persones interessades podran interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (7 vots a favor)"

El text íntegre dels estatuts i les bases d'actuació de la junta de compensació és el següent:

“ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA 23 DE LLEIDA

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 1. Identificació i règim legal



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

1. Els presents Estatuts regulen la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, entitat urbanística que es constitueix en compliment de l'article 130.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2. La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i en les Bases d'Actuació que s'hi acompanyen, i en tot el que els mateixos no prevegin, per l'establert en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com per aquelles altres disposicions legals que regulin les juntes de compensació, i aquelles que en el seu moment puguin substituir a les ara vigents.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per l'acompliment dels seus fins.

2. La personalitat jurídica de la Junta de Compensació s'adquirirà a partir del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

3. La capacitat d'obrar s'exercirà amb estricte sotmetiment a les prescripcions de la legalitat urbanística vigent i d'aquests Estatuts. En conseqüència, la Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes a les lleis. Així mateix, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen als propietaris adherits a la Junta, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts.

Article 3. Domicili

El domicili social de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida s'estableix a Lleida (25001), carrer Pere Cabrera núm. 16, baixos.

Article 4. Objecte i finalitats

1. La Junta de Compensació tindrà per objecte la gestió i urbanització de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA 23, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. Per l'acompliment de les seves finalitats, la Junta assumirà, entre altres, les següents funcions:

a) La formulació i l'impuls per l'aprovació del projecte de reparcel·lació, i la seva posterior inscripció al Registre de la Propietat.

b) La redacció i l'impuls en la tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit de la UA 23.

c) L'execució material de les obres d'urbanització.

d) Sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida, si s'escau, l'ocupació dels terrenys dels propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta a favor seu, i que estiguin afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, d'acord amb el que estableix l'article 156 de Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

e) Sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida, si s'escau, l'expropiació dels terrenys dels propietaris – tant si són membres de la Junta com si no s'han adherit a la mateixa – que incompleixin les obligacions i les càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic, d'acord amb el que estableixen els presents Estatuts i les Bases d'Actuació.

f) Instar a l'Ajuntament de Lleida, per tal que executi per la via de constrenyiment a aquells membres de la Junta per deutes a la mateixa que no s'hagin fet efectius en període voluntari.

g) La gestió i defensa dels interessos comuns, davant de qualsevol organisme, autoritat, tribunal o particular.

h) Sol·licitar i gestionar l'obtenció de beneficis fiscals o subvencions de qualsevol tipus que estiguin previstes a la legislació vigent.

i) La cessió a l'administració urbanística dels terrenys, les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions que estiguin previstes al planejament vigent i al Projecte d'Urbanització.

j) I en general l'exercici de tots aquells drets i accions que estableixi la legislació vigent.

Article 5. Àmbit territorial

1. La Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida té com a àmbit territorial d'actuació el del polígon d'actuació urbanística que pretén gestionar i urbanitzar.

2. Tanmateix, la Junta podrà actuar en zones exteriors a l'esmentat àmbit, per atendre les finalitats previstes al paràgraf 2 de l'article anterior.

Article 6. Durada

La Junta de Compensació tindrà una duració indefinida fins l'acompliment total del seu objecte i finalitats.

Article 7. Administració urbanística tutelar

1. L'Ajuntament de Lleida és l'administració urbanística competent en l'actuació que portarà a terme la Junta, i assumeix totes les funcions i potestats que la legislació li atorga, i, en general, s'encarrega de supervisar i controlar la gestió de la Junta de Compensació.

2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de Lleida:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per la seva incorporació a la mateixa, donant audiència de les al·legacions als promotors.

b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les seves eventuais modificacions.

c) Designar un representant a la Junta de Compensació.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

- d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per la seva inscripció.
- e) Iniciar i tramitar, si s'escau, l'ocupació directa dels terrenys dels propietaris no adherits a la Junta, que estiguin afectats pel planejament a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- f) Expropiar en benefici de la Junta, els terrenys dels propietaris – tant si són membres de la Junta com si no s'han adherit a la mateixa –, que incompleixin les obligacions i càrregues imposades pel la Llei i pel planejament urbanístic.
- g) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol propietari.
- h) Resoldre els recursos administratius ordinaris que s'interposin contra els acords de la Junta.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la vigent legislació urbanística.

CAPÍTOL II Membres de la Junta

Article 8. Composició

1. La Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida està integrada per les següents persones i entitats:

- a) Els propietaris de terrenys inclosos en el seu àmbit d'actuació que s'hagin adherit a la Junta de Compensació i que actuïn d'acord a les disposicions dels Estatuts i les Bases d'Actuació.
- b) L'Ajuntament de Lleida, en la seva doble condició d'administració actuant i com a propietari dels terrenys corresponents al 10% d'aprofitament mitjà del sector i, eventualment, dels demés terrenys situats al polígon de que sigui titular.
- c) Les empreses urbanitzadores que participin en l'escriptura de constitució o que posteriorment s'adhereixin a la Junta d'acord amb els presents Estatuts, i que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per a dur a terme les obres d'urbanització del polígon, en les condicions que s'estableixin.

2. La relació i identificació dels propietaris i demés membres de la Junta és la que consta a l'escriptura de constitució, de conformitat amb el que disposa l'article 190.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 9. Participacions

1. Cada membre participarà en la gestió general i els resultats de l'actuació urbanística en proporció a l'interès econòmic de la seva contribució a la Junta de Compensació. A aquests efectes s'atribueixen a cada membre de la Junta un nombre determinat de participacions, d'acord amb el que disposen els paràgrafs següents i amb els criteris que estableixin les Bases d'Actuació.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

2. Per als propietaris membres, el nombre de les seves participacions serà directament proporcional al valor de les finques aportades, calculat d'acord amb les Bases d'Actuació. La relació entre les participacions i el seu valor donarà el valor unitari de la participació.

3. L'Ajuntament de Lleida tindrà, a més de les participacions que li corresponguin com a propietari per aplicació dels paràgrafs precedents, un nombre addicional de participacions igual al 10% de les que corresponguin al conjunt de tots els propietaris de terrenys inclosos en l'actuació, s'hagin incorporat o no a la Junta.

4. Les participacions de les empreses urbanitzadores que formin part de la Junta es concretaran en el moment que assumeixin la realització de les corresponents obres d'urbanització, i seran el resultat de dividir el valor de les seves aportacions entre el valor unitari de les participacions en aquell moment, en els termes establerts al corresponent acord d'integració.

Article 10. De la constitució de la Junta de Compensació

1. Els propietaris promotors de la Junta es reuniran en sessió del Ple constituent en que s'haurà de resoldre sobre l'aprovació de la proposta de text d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, s'acordarà la constitució de la Junta de Compensació, i es designaran les persones que han d'ocupar els càrrecs.

2. Per a la vàlida constitució del Ple constituent, caldrà que concorrin al mateix propietaris que representin, com a mínim, més del 50% de la propietat de la total superfície de l'àmbit d'actuació.

3. El secretari aixecarà acta del Ple constituent en que s'acordi la constitució de la Junta de Compensació, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, essent signada també pel President.

Caldrà que en l'acta s'hi faci constar:

a) Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants presents quals assumeixen la iniciativa per al desenvolupament de l'àmbit sota la modalitat de compensació bàsica, amb indicació de llurs respectives quotes i propietats. En el seu cas, també les dades i representants de les empreses urbanitzadores que puguin incorporar-se a la Junta de Compensació.

b) Acords presos.

c) Constitució de la Junta de Compensació.

Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a llur incorporació a l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació, la qual haurà d'efectuar-se en la forma prevista en la legislació vigent.

4. La incorporació a la Junta de Compensació de la resta de propietaris no promotors es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació dels textos d'Estatuts i de Bases d'Actuació, així com també dins el termini d'1 mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació. Les sol·licituds que en el seu cas es formulin un cop superats els anteriors terminis podran ésser inadmeses per la Junta de Compensació.

11. Incorporacions



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

1. Els propietaris de terrenys inclosos al polígon d'actuació que no s'hagin integrat inicialment, es podran incorporar en qualsevol dels moments previstos en l'article anterior, amb igualtat de drets i obligacions a la Junta de Compensació, amb l'únic requisit d'acceptar els presents Estatus, les Bases d'Actuació i els acords que fins la data de la incorporació s'hagin adoptat vàlidament.
2. La incorporació a l'entitat de les noves empreses urbanitzadores que aportin tots o part dels fons necessaris per la urbanització exigirà l'acord favorable de l'Assemblea General, en el qual es determinaran les condicions concretes de la incorporació amb subjecció a les Bases d'Actuació de la Junta i amb expressió concreta dels compromisos i garanties de la seva gestió.
3. En qualsevol cas, la incorporació no tindrà efecte fins que no s'hagin ingressat a la caixa de l'entitat les quantitats equivalents a les aportades fins al moment per la resta dels membres de la Junta, segons les respectives participacions d'uns i altres. Al cas de les empreses urbanitzadores s'estarà a les condicions del corresponent conveni.

Article 12. Transmissió de la condició de membre

1. El successor per causa de mort d'un propietari membre s'entendrà incorporat a la Junta per la simple acceptació de l'herència o disposició testamentària translativa del domini.
2. Quan la transmissió de la propietat tingui lloc per actes entre vius, l'adquirent es subrogarà en els drets i obligacions del transmissor i tots dos respondran solidàriament davant de la Junta per les obligacions que hagi assumit fins aquell moment el transmissor.
3. En qualsevol cas, l'adquirent tindrà l'obligació de comunicar a la Junta el títol de la seva adquisició i les seves circumstàncies personals dins dels vuit dies que s'hagi produït la transmissió.

Article 13. Drets

Els membres de la Junta de Compensació, tenen els següents drets:

- a) Obtenir tota la informació que sigui necessària de la Junta, de les seves actuacions i dels projectes tècnics que es realitzin.
- b) Participar amb veu i vot a les sessions de l'Assemblea General.
- c) Obtenir, dels càrrecs executius i de l'Assemblea, l'ajuda necessària per la defensa dels seus interessos, en tot allò que correspongui a les finalitats de la Junta.
- d) Ésser candidat a l'elecció dels càrrecs executius, i elegir a aquests càrrecs.
- e) Adreçar-se per escrit a l'Assemblea General exposant els seus punts de vista, queixes, suggeriments i informació d'interès que consideri oportunes.

Article 14. Obligacions dels membres

Els membres de la Junta de Compensació tenen les següents obligacions:



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

- a) Assistir a l'Assemblea General.
- b) Comunicar qualsevol canvi de domicili.
- c) Comunicar qualsevol canvi de titularitat de les parcel·les.
- d) Comunicar qualsevol divisió o segregació que es realitzi als terrenys inclosos al sector.
- e) Comunicar qualsevol nova construcció o modificació de les existents.
- f) Col·laborar per un bon funcionament de la Junta aportant iniciatives i suggeriments.
- g) Fer efectives les quotes econòmiques que l'Assemblea aprovi d'acord amb aquests Estatuts.
- h) Permetre l'ocupació de les finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials, instal·lacions complementàries.
- i) Atorgar aquells documents que siguin necessaris per tal que la Junta pugui assolir les seves funcions, quan fossin requerits a tal efecte.
- j) Qualsevol altra obligació establerta en aquests Estatuts o pels òrgans de la Junta en exercici de les competències que els corresponen.

2. La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comú. Tanmateix, els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació i a les que específicament els imposen aquests Estatuts i les Bases d'Actuació, amb anotació en el Registre de la Propietat.

Article 15. Casos especials de representació

- 1. Els cotitulars d'una finca o dret hauran de designar necessàriament un representant únic per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, amb qui s'entendran totes les comunicacions i tràmits. Si no designen representant dins del termini prudencial que s'assenyali, ho farà discrecionalment l'administració actuant. Tots els cotitulars respondran solidàriament davant la Junta de Compensació de les obligacions contraïdes.
- 2. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.
- 3. Quan la finca pertanyi a un menor o persona que tingui limitada la seva capacitat d'obrar, estarà representat en el Junta per les persones que ostentin la seva representació legal.
- 4. Quan els titulars dels terrenys siguin persones jurídiques, es designarà una persona física que les representi davant la Junta de Compensació. També hauran d'ésser representades per una persona física les empreses urbanitzadores que formin part de la Junta.

CAPÍTOL III Dels òrgans socials



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

Article 16. Òrgans de govern

1. Els òrgans de l'entitat són els següents:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Secretari.

2.- Tots els càrrecs són gratuïts, i els elegits estan obligats a desenvolupar-los amb diligència, lleialtat i eficiència.

Sens perjudici de la gratuïtat dels càrrecs, per al cas de que així es consideri necessari, i previ acord de l'Assemblea General, podrà acordar-se la contractació de professionals o personal laboral, als efectes de que gestionin la Junta de Compensació i els seus interessos, i amb càrrec als recursos econòmics de l'entitat autoritzats als efectes.

Article 17. Facultats de l'Assemblea General

1. L'Assemblea General es l'òrgan suprem de la Junta i esta constituïda per la totalitat dels membres de la Junta que estiguin al corrent de les seves obligacions i per un representant de l'Ajuntament de Lleida.

2. Tots els membres de la Junta, inclòs els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta la seva oposició.

3. L'Assemblea té atribucions per debatre i decidir sobre les següents qüestions:

- a) Examinar i aprovar, si s'escau, la gestió realitzada pel President i Secretari durant el període transcorregut des de la sessió ordinària anterior.
- b) Examinar i aprovar, si s'escau, l'estat comptable, econòmic i financer presentat pels càrrecs executius.
- c) Debatre i aprovar, si s'escau, els projectes i programes d'actuacions, aportacions tant ordinàries com extraordinàries i els pressupostos de la Junta.
- d) Acordar l'alienació, constitució de drets reals o qualsevol acte de disposició o gravamen de béns i drets de la Junta.
- e) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) Designar i cessar al President i al Secretari.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

- h) Acordar la dissolució de la Junta.
- i) Aprovar l'acord d'incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- j) Modificar els Estatuts i les Bases d'Actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- k) Aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació que en el seu dia s'elabori, en desenvolupament de les Bases d'Actuació.
- l) La contractació de les obres d'urbanització, prèvia redacció dels plecs de condicions tècniques i administratives, de conformitat amb les prescripcions de l'article 172 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- ll) Qualsevol altre assumpte que afecti el desenvolupament de la Junta i sigui necessari per aconseguir les finalitats de la mateixa.

Article 18. Convocatòria i règim de sessions

1. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari un cop l'any, dins els tres primers mesos de cada exercici econòmic, per tal d'aprovar la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i considerar i aprovar el pla d'actuació i el pressupost de l'exercici següent, així com les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici. Les assemblees extraordinàries es celebraran quan el President ho consideri necessari, o quan ho sol·licitin per escrit adreçat al President, un número de membres que representin almenys el 20% de les quotes totals de la Junta.

2. L'Assemblea General de l'entitat serà convocada pel President o pel Secretari, i per ordre del President. La convocatòria assenyalarà la forma, el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres assumptes que no constin en la convocatòria, a excepció feta d'aquell supòsit en que es trobin presents o representats tots els membres de la Junta, i per unanimitat acordin tractar sobre qualsevol assumpte.

La convocatòria de l'Assemblea General es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats, per qualsevol dels mitjans admesos en dret i que permetin acreditar la seva recepció, inclòs el correu electrònic. En qualsevol cas, la convocatòria haurà d'arribar a coneixement de tots els membres de la Junta de Compensació amb una antel·lació mínima de 8 dies hàbils abans.

3. L'Assemblea General es constituirà en una sola convocatòria, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

4. Serà vàlida la celebració de l'Assemblea General per mitjans telemàtics, tals com per exemple, per sistema de videoconferència i assimilats, sempre i quan es pugui garantir la participació de tots aquells membres de la Junta que en vulguin prendre part.

Article 19. Adopció d'acords

1. Cada membre de la Junta, sempre i quan estigui al corrent de les seves obligacions, tindrà dret a un vot.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

2. Per la validesa dels acords de l'Assemblea General sobre les matèries previstes als apartats d), e), f), i), i j), de l'article 17.3 d'aquests Estatuts, serà necessari el vot de la majoria dels assistents que representin almenys un 60% del total de les quotes de participació de la Junta. L'acord previst a l'apartat h) de l'article 16.3 d'aquest Estatuts requerirà el vot de la majoria dels presents, que representin almenys un 80% del total de les quotes de participació que integren la Junta. L'acord previst a l'apartat k) de l'esmentat article 17.3, requerirà el vot favorable d'una majoria de membres que representin almenys dues tercers parts de les participacions. Pels demés acords serà suficient la majoria simple dels membres assistents, que representin també la majoria de les quotes de participació dels membres que assisteixen a la Junta.

Article 20. El President

1. La presidència de la Junta i dels seus òrgans d'administració i govern correspondrà al propietari que l'Assemblea designi en la seva sessió constitutiva i en les successives renovacions.

2. Li corresponen concretament les següents facultats:

a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b) Representar a la Junta davant entitats, organismes i autoritats de caràcter públic, o bé, davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, amb la facultat de conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de la Junta en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.

c) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.

d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.

e) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.

f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

g) Realitzar, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol operació bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.

h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

3. El President serà designat per l'Assemblea General i el seu mandat serà de 4 anys. Podrà ser destituït abans de la finalització del seu mandat per acord de l'Assemblea adoptat amb motiu de l'aprovació dels comptes, a proposta de qualsevol dels assistents, o mitjançant Assemblea Extraordinària en la qual s'inclogui aquest punt a l'ordre del dia.

4. En casos d'absència o malaltia i, en general, quan concorri alguna causa justificada, el President serà substituït pel propietari de major edat entre els presents.



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

Article 21. El Secretari

1. Actuarà com a Secretari de l'Assemblea la persona física, membre de l'entitat o no, que l'Assemblea designi en la seva sessió constitutiva i en les successives renovacions.
2. El càrrec de Secretari durarà 4 anys. Participarà amb veu però sense vot a les reunions, llevat que l'Assemblea hagi designat com a Secretari un dels membres de la Junta de Compensació.
3. De cada sessió dels òrgans col·legiats, el Secretari n'aixecarà acta, amb indicació de les persones que hi hagin assistit, de les circumstàncies de lloc i temps de la celebració, els punts principals de deliberació, la forma i resultat de la votació i els acord adoptats. Les actes seran signades pel Secretari amb vistiplau del President, i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió de l'Assemblea General.
4. El Secretari donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomani l'Assemblea General; serà el dipositari i custodi dels llibres socials; vetllarà els fons socials i portarà la comptabilitat, a menys que aquestes comeses siguin encomanades a un professional extern contractat als efectes previ acord de l'Assemblea.

CAPÍTOL IV Règim econòmic

Article 22. Mitjans econòmics

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per l'aportació dels terrenys i drets afectats per l'actuació, les quotes ordinàries i extraordinàries dels seus membres, les subvencions o aportacions d'institucions públiques o de tercers i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon.
2. Les quotes dels associats seran de dues classes:
 - a) Ordinàries, destinades al pagament de les despeses generals de la Junta, i de conformitat amb les previsions assenyalades per l'Assemblea General.
 - b) Extraordinàries, que es puguin acordar per l'Assemblea General.
3. Les quotes, tant ordinàries com extraordinàries, seran fixades en proporció a les participacions que s'hagin atribuït a cada membre de la Junta, calculat en la forma que assenyalin les Bases d'Actuació.
4. Tindran el tractament i règim jurídic de quotes les obligacions pecuniàries concretes per qualsevol membre de la Junta en vers l'entitat, sigui quin sigui el títol que les hagi originat.

Article 23. Exacció de les quotes

1. La Junta de Compensació exigirà dels seus membres l'efectivitat de les quotes en el termini màxim d'un mes a comptar des de que es practiqui el corresponent requeriment.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

2. Transcorregut el termini esmentat, sense que s'hagi fet efectiva la quota, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida, l'expropiació dels drets del membre morós, o exigir-li les quantitats degudes per via de constrenyiment. Les quantitats rebudes per aquest concepte es lliuraran per l'Ajuntament a la Junta de Compensació. En tot cas, les quantitats pendents meritiran l'interès legal del diner incrementat en dos punts.

3. Si fos d'Administració actuant qui incorregués en retard en el pagament de les seves quotes, també serà necessari el requeriment de pagament, si bé la reiteració en la manca de pagament només donarà lloc a la posterior compensació del deute amb el saldo creditor que pogués resultar de la gestió de la Junta.

4. Els terrenys de tots els propietaris inclosos a la comunitat de reparcel·lació estan afectes expressament al pagament de les quotes, aportacions i deutes procedents de l'actuació urbanística. Cap adjudicació de parcel·les s'entendrà feta amb caràcter definitiu fins que s'hagi liquidat de manera efectiva i plena el saldo corresponent a cada propietari adjudicatari.

5. Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits a la Junta de Compensació, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta, seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació.

Article 24. Comptabilitat

1. La Junta de Compensació portarà la comptabilitat de la gestió econòmica de manera que en tot moment s'assentin de forma clara les operacions que es duguin a terme i es pugui comprovar l'estat financer de l'entitat en cada moment.

2. Amb aquesta finalitat, la Junta portarà els llibres comptables que siguin necessaris, ja sia en forma tradicional o en suport informàtic.

CAPÍTOL V **Règim jurídic**

Article 25. Recursos

1. Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs. En tot cas, els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no fossin impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs següents.

2. Contra els acords de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Lleida, en el termini d'1 mes, seguint les prescripcions de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o en el seu cas, la norma que pugui substituir-la.

3. Les resolucions adoptades pel President podran ser impugnades davant l'Assemblea General en el termini de 15 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la seva notificació. Passats 3 mesos sense que s'hagi notificat cap resolució al respecte, s'entendrà a tots els efectes desestimada. A partir d'aquest moment, procedirà el règim de recursos contra els acords de l'Assemblea General exposats en el paràgraf precedent.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

4. No estaran legitimats per impugnar un acte o acord dels òrgans de la Junta de Compensació aquells membres de la mateixa que hagin votat al seu favor, per sí o per mitjà de representant.

Article 26. Interdictes

Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de retenir ni recuperar la possessió enfront de les resolucions de la Junta acordades en base a la facultat fiduciària de disposició sobre les finques dels membres i d'acord amb el procediment establert en aquests Estatuts. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització, i de conformitat amb el pla que s'executi.

CAPÍTOL VI Dissolució i liquidació

Article 27. Dissolució

1. La Junta es dissoldrà per les següents causes:

a) Per manament judicial o prescripció legal.

b) Per compliment del seu objecte.

c) Quan així ho acordin membres de l'Assemblea General que representin, com a mínim el 80% del total de les quotes que integren la Junta, sens perjudici del compliment per subrogació de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a que es pugués donar lloc.

2. En les dos darrers supòsits, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 28. Liquidació

1. Acordada vàlidament la dissolució, el President procedirà a la liquidació de la Junta de Compensació, amb observança de les instruccions, especialment dictades per aquest fi en l'Assemblea General.

2. L'Assemblea General continuarà celebrant les oportunes sessions ordinàries i extraordinàries, segons està previst en els presents Estatuts, per examinar la marxa de la liquidació i adoptar els acords que convinguin a l'interès comú.

3. Els liquidadors queden investits dels amplis poders per portar a terme la seva funció, però hauran d'observar les instruccions que puguin rebre de l'Assemblea General.

4. El President, procedirà a la liquidació mitjançant el cobrament dels crèdits i pagaments dels deutes, i, si s'escau, el sobrant es distribuirà entre tots els seus membres en proporció a les seves participacions respectives.

BASES D'ACTUACIÓ JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA 23 DE LLEIDA

CAPÍTOL I



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

Disposicions generals

Base 1. Naturalesa i àmbit territorial

1. L'execució i desenvolupament urbanístic de les previsions del Pla General Municipal de Lleida, dels terrenys compresos dins de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA 23 de Lleida, es durà a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica regulada en els articles 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i articles 170 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. Les presents Bases d'Actuació son les aplicables a la Junta de Compensació que es constituirà per a l'esmentat àmbit de la Unitat d'Actuació UA 23 de Lleida.

Base 2. Finalitats

1. D'acord amb la vigent legislació urbanística, les presents bases proposen fixar les regles per fer les valoracions de les aportacions dels membres de la comunitat de reparcel·lació, el sistema i les regles de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores que s'hi incorporin i la distribució i liquidació dels resultats de l'actuació.
2. Les regles que fixen les presents Bases d'Actuació tenen com a objectiu principal la de permetre el càlcul de les respectives aportacions i adjudicacions entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, de manera que es faci realitat l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues del procés d'urbanització entre ells.
3. Al seu moment, i en desenvolupament de les presents Bases, es formularà el corresponent projecte de reparcel·lació amb el contingut que determina l'article 144 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual materialitzarà l'equitativa distribució de beneficis i càrregues i servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

Base 3. Obligatorietat

1. Un cop aprovades per part de l'Ajuntament de Lleida, les presents Bases d'Actuació seran d'obligada observança per a tots els propietaris de terrenys incorporats a la comunitat de reparcel·lació, així com pels propietaris o empreses urbanitzadores que s'hi incorporin amb posterioritat.
2. Les Bases d'Actuació només podran ser modificades per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, amb el vot favorable de la majoria del seus membres que representin com a mínim el 60% de les quotes de participació. La modificació haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament de Lleida i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. Malgrat el que disposa el paràgraf anterior, quan la modificació només afecti la distribució de beneficis i càrregues i sigui aprovada per unanimitat, l'acord serà vàlid sense necessitat de cap altra tramitació, però en la notificació que se'n faci a l'Ajuntament de Lleida hauran de demostrar-se abastament ambdues circumstàncies.



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística**

CAPÍTOL II Valoracions

Base 4. Valoració de les finques aportades

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.
2. Per tant, a cada propietari se li assignarà una quota de participació que serà igual al percentatge que representi la superfície de la seva finca sobre el 90% de la superfície total de la l'àmbit d'actuació. Aquesta quota de participació serà el coeficient que definirà els seus drets i obligacions en tot el procés de gestió del polígon.
3. Les superfícies computables es reflectiran en un plànol que serà aprovat per la Junta en la seva sessió constitutiva i que serà incorporat a l'escriptura de constitució. La titularitat i les superfícies computables s'acreditaran mitjançant els corresponents certificats del Registre de la Propietat i del Cadastre, respectivament, i en el seu defecte, amb els títols d'adquisició o qualsevol altre document que les pugui acreditar.
4. En cas de plantejar-se discrepància entre propietaris del polígon sobre la titularitat, extensió o límits de les finques incloses, es seguiran les següents regles:
 - a) En cas de discrepància entre títols i la realitat física, prevaldrà en tot cas la realitat física de les finques sobre els títols.
 - b) Si la discrepància es planteja en relació a la titularitat de les finques, prevaldrà la titularitat que consti al Registre de la Propietat i, en el seu defecte, al Cadastre. Si cap d'aquests criteris permet resoldre la controvèrsia, es podrà considerar que la superfície objecte de discussió pertany als litigants per parts iguals, als efectes del desenvolupament de la Junta de Compensació. Un cop resolt el litigi, ja sigui per conveni o per decisió judicial, es faran els ajustos que corresponguin per tal d'adequar les actuacions al seu resultat final.

Base 5. Valoració dels drets de tercers sobre les finques afectades

1. Els titulars de drets reals sobre finques afectades per l'actuació que no s'extingeixin amb la compensació, seran adjudicataris del mateix dret real sobre les finques resultants, per aplicació del principi de subrogació real.
2. El projecte de compensació exposarà expressament i de manera motivada els drets i càrregues que resultin incompatibles amb el planejament, i establirà la corresponent indemnització a càrrec del propietari respectiu.
3. Les indemnitzacions a favor dels arrendataris es fixaran d'acord amb els criteris estimatius de l'article 44 de la Llei d'Expropiació Forçosa. La valoració dels demés drets reals o personals que gravin les finques es portarà a terme d'acord amb les disposicions en matèria d'expropiació forçosa, subsidiàriament segons les normes de dret administratiu o civil que regulin aquestes matèries i, en el seu defecte, per les establertes per als Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes jurídics documentats.

Base 6. Valoració d'obres, instal·lacions i plantacions

1. Les plantacions, obres, edificacions instal·lacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

2. Es considerarà necessari l'enderroc quan la subsistència dels esmentats elements resulti incompatible amb la realització de les obres d'urbanització previstes, quan es trobin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu anterior propietari o quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, ni tan sols com ús provisional.

3. Les taxacions d'aquestes instal·lacions s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació i l'import es satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització. Aquestes indemnitzacions seran, en tot cas, objecte de compensació amb les quantitats de les que en resulti deutor l'interessat, per quotes i aportacions de qualsevol classe que hagi de realitzar la Junta, ja sigui en metàl·lic, en terrenys o en indústria.

4. En la valoració d'aquests elements es prendrà com a base el valor dels materials utilitzats i el seu possible valor arquitectònic, deduint-ne un percentatge per l'estat de vida de l'immoble i de conservació de l'edifici o construcció. En les plantacions només es taxaran els arbres i plantacions que tinguin entitat suficient per exigir una compensació en base al seu valor agrícola i tenint especialment en compte la seva edat i rendiment.

Base 7. Valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

Les aportacions que successivament realitzin les empreses urbanitzadores, es valoraran per l'import dels pressupostos en base als quals s'adjudiquin efectivament les obres dels corresponents projectes d'urbanització, redactats per encàrrec de la Junta i aprovats per l'Ajuntament de Lleida.

Base 8. Valoració de les parcel·les resultants

1. Atesa la qualificació urbanística dels terrenys edificables inclosos dins de l'àmbit, la seva valoració es basarà en un preu unitari per metre quadrat de sostre edificable que s'adjudiqui a cada membre de la comunitat de reparcel·lació.

2. En tot cas, la valoració final s'expressarà en diners als efectes de determinar les indemnitzacions que corresponguin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions de les empreses urbanitzadores o de les que es facin en metàl·lic.

3. Les valoracions i càlculs dels apartats anteriors es referiran sempre al sostre edificable un cop costejada la urbanització i les demés despeses necessàries de gestió. A aquest efecte s'haurà de cercar el preu real del mercat.

4. En cas d'haver-se incorporat a la Junta empreses urbanitzadores, l'adjudicació de terrenys en contrapartida a les seves aportacions es regirà pel corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General en la forma que disposen els Estatuts de la Junta.

CAPÍTOL III Obres d'urbanització

Base 9. Obres que s'hi comprenen



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

Les obres d'urbanització que haurà d'executar la Junta de Compensació al seu càrrec, són les que estableix la legalitat urbanística vigent, que es concreten a l'article 72 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i disposicions concordants, en relació a l'àmbit urbanístic i amb subjecció al projecte d'urbanització que en el seu moment s'aprovarà.

Base 10. Sistema de contractació

1.- Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació directa de la Junta de Compensació, segons el procediment negociat, i atenent a les disposicions de l'article 172 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, tot garantint la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de 3.

2. Si a la Junta s'hi hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportés la totalitat o part dels fons necessaris per urbanitzar, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per l'esmentada empresa. En tot cas, les diferències que puguin resultar entre el cost pressupostat i el real no donaran lloc a la revisió del càlcul de les participacions de les empreses urbanitzadores, sinó que seran considerades com a despeses de la Junta i liquidades pel procediment ordinari.

Base 11. Garanties

Les empreses adjudicatàries es comprometran a realitzar les obres amb estricta subjecció als projectes aprovats i a facilitar la inspecció i control per part de la Junta i de l'Ajuntament de Lleida. En el contracte d'adjudicació es preveuran els supòsits de resolució, les indemnitzacions per incompliment i les garanties que s'hagin de prestar.

CAPÍTOL IV Expropiacions

Base 12. Supòsits d'expropiació

1. L'Ajuntament de Lleida, a petició de la Junta, procedirà a l'expropiació de les finques compreses en la comunitat de reparcel·lació, per raó de l'incompliment del deure de pagar les despeses d'urbanització i, en general, de l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

Base 13. Procediment i legislació aplicable

1. El procediment d'expropiació serà el que estableix la legislació urbanística per a les actuacions aïllades.

2. Les valoracions de les finques que s'expropiïn s'entendrà referida al moment de l'inici de l'expedient del preu just, d'acord amb l'article 34 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. En cas d'expropiació per sanció o impagament només es reemborsaran a l'expropiat les despeses d'urbanització satisfetes fins al moment de l'expropiació.

3. Si els terrenys o parcel·les obtingudes per expropiació fossin alienades per la Junta de Compensació, els seus membres tindran un dret d'adquisició preferent en les mateixes condicions que n'ofereixi un tercer. El dret



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

haurà d'exercir-se durant els 15 dies naturals següents a l'adopció del corresponent acord per l'Assemblea General, mitjançant comunicació fefaent al President. En cas d'exercici d'aquest dret per més d'un dels membres de la Junta, adquiriran els béns transmesos en proporció a les seves respectives participacions.

CAPÍTOL V

Adjudicació de les parcel·les resultants

Base 14. Adjudicació de parcel·les resultants

1. L'adjudicació de les finques resultants als membres de la comunitat de reparcel·lació s'efectuarà en proporció als béns o drets que s'hagin aportat. Es procurarà, sempre que així ho permetin les exigències de la compensació, que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

2. S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i característiques adequades per a edificar-hi conforme al planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

3. Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti d'adjudicar-los finques 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, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà als excessos, quan per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no resti esgotat amb l'adjudicació independent que en el seu favor es faci.

Base 15. Compensacions en metàl·lic

1. L'adjudicació de parcel·les als membres de la comunitat de reparcel·lació podrà ser substituïda, de forma total o parcial, per una compensació econòmica, en cas de diferències d'adjudicació d'escassa quantia.

2. Els supòsits de compensació en metàl·lic per diferències d'adjudicació seran els següents:

a) Quan, prevista l'adjudicació pro indivís a que es refereix la Base 14.3, la quantia del dret d'alguns dels propietaris no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable.

b) Quan, el dret de determinats propietaris no resti esgotat amb l'adjudicació independent al seu favor, es compensarà en metàl·lic l'excés que no suposi el 15% de la parcel·la mínima edificable.

Base 16. Limitacions del domini de les finques adjudicades



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

1. Les finques que resultin adjudicades en el projecte de reparcel·lació a cada un dels membres de la comunitat de reparcel·lació quedaran afectades, amb caràcter real, al pagament de les quantitats que pertocuin a l'adjudicatari de la finca com a resultat de l'actuació.
2. L'afectació a que es refereix el paràgraf anterior es farà constar al Registre de la Propietat i es cancel·larà a instància de la part interessada mitjançant certificació de la Junta de Compensació expressiva de que s'ha fet efectiu el pagament del compte individualitzat que correspongui a cada membre en la liquidació econòmica de l'actuació; en cas de propietaris no adherits a la Junta, dita certificació serà expedida per l'Ajuntament. No obstant, l'esmentada certificació no podrà ser tramesa fins que l'Ajuntament no hagi formalitzat l'acta de recepció de les obres d'urbanització.

CAPÍTOL VI Liquidació econòmica de l'actuació

Base 17. Balanç de resultats

1. Un cop acabades les obres d'urbanització, es procedirà a confeccionar la liquidació global dels resultats de l'actuació de la Junta de Compensació.
2. Aquesta liquidació es proposarà i s'aprovarà per la Junta d'acord amb les següents normes:
 - a) El President formularà una liquidació provisional que presentarà a l'Assemblea General, en la qual farà la relació de despeses generades per l'actuació de la Junta.
 - b) La liquidació expressarà també els ingressos que en el seu cas hagi obtingut i els crèdits al seu favor que es trobin pendents, sense computar els procedents de les quotes dels propietaris.
 - c) El saldo resultat del balanç anterior es distribuirà entre els membres de la comunitat reparcel·latòria en proporció a les seves respectives participacions.

Base 18. Comptes individualitzats

1. A la vista del resultat global de l'actuació, el President sotmetrà a l'aprovació de l'Assemblea el compte individualitzat de cadascun dels propietaris. El compte que correspongui als propietaris no adherits, un cop aprovat per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, serà gestionat com el derivat de la modalitat de cooperació.
2. En aquest compte hi figuraran totes les incidències econòmiques que hagin afectat al propietari de que es tracti al llarg de l'actuació de la Junta. S'hi inclouran els ingressos a compte que hagi fet, les indemnitzacions que li siguin degudes, les compensacions per deficiències d'adjudicació i qualsevol altre càrrec o abonament que s'hagi generat al llarg de l'actuació.
3. La consideració conjunta del saldo d'aquest compte individualitzat i del resultat de la distribució prevista a la base anterior, donarà la liquidació individualitzada de cada un dels propietaris de la comunitat reparcel·latòria.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística

CAPÍTOL VII Forma i garanties del pagament

Base 19. Pagament dels deutes contrets amb la Junta

1. La Junta de Compensació exigirà dels seus membres l'efectivitat de les aportacions en la forma i terminis acordats per l'Assemblea General. En el cas dels propietaris no adherits a la Junta l'efectivitat de les aportacions que els corresponguin seran exigides per l'Ajuntament, en favor de la Junta. En tot cas, serà necessari el requeriment degudament exprés a cada propietari.
2. Transcorregut 1 mes des del requeriment de pagament sense que aquest s'hagi fet efectiu, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Lleida l'expropiació del propietari morós, o exigir-li les quantitats degudes per la via administrativa de constrenyiment. Les quantitats rebudes per aquest concepte es lliuraran per l'Ajuntament a la Junta de Compensació.
3. En tot cas, les quantitats pendents meritran l'interès del diner més dos punts.

Base 20. Quotes de conservació

Les quotes de conservació de les obres d'urbanització, si s'escau, mentre no s'hagin formalitzat les cessions en les corresponents actes i fins la dissolució de la Junta, seran reclamades per aquesta – salvat el cas dels propietaris no membres que seran requerits per l'Ajuntament, que lliurarà les corresponents quantitats a la Junta –, sens perjudici de que pugui sol·licitar a l'Ajuntament, respecte al membre morós, el cobrament del deute per la via de constrenyiment.”

PEU DE RECURS. Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar bé recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la notificació, o bé es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent a la recepció de la notificació. Contra la desestimació presumpta del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des de l'endemà a la seva interposició sense que se n'hagi notificat la resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en que s'hagi produït la desestimació presumpta. Les persones interessades podran interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient

L'esmentat document s'exposa al Departament Planejament i Gestió, situat a la 5a. Planta de l'edifici Pal·las, plaça Paeria núm. 11, de dilluns a divendres, en horari de 9 a 14 hores durant el termini de dos mesos (sol·licitar cita prèvia al telèfon 973700400), també al nostre web <https://seu.paeria.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=206&esCatPrincipal=true> i <https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=2512070005>

Lleida, (en data de la signatura electrònica)

L'alcalde
Félix Larrosa Piqué