



**Estatuts de la Supracomunitat
Central Integrada de Mercaderies
de Lleida**

ESTATUTS DE LA SUPRACOMUNITAT

"CENTRAL INTEGRADA DE MERCADERIES DE LLEIDA"

TÍTOL 1.- CONSTITUCIÓ, DOMICILI, OBJECTE, ZONES I TERMINI

Article 1.- Constitució

La Supracomunitat "Central Integrada de Mercaderies de Lleida" (CIM LLEIDA) es constitueix amb la finalitat de regular les relacions jurídiques entre els propietaris i usuaris de la Central, en el marc de l'ordenació urbanística desenvolupada pel "Pla Parcial 28 Modificat CIM Lleida", del terme municipal de Lleida, segons text aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, d'acord amb el que preveu la Resolució de 25 d'abril de 1997, sobre delegació de funcions del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en les Comissions d'Urbanisme de Barcelona, Girona, Tarragona i Lleida (DOGC número 2393, de 16 de maig de 1997), en sessió de data 25 d'octubre de 2000. La Central resta, doncs, subjecta a les prescripcions de l'esmentat Pla.

La CIM LLEIDA està integrada per les 15 parcel·les identificades al certificat de formalització del Projecte de Compensació del Pla Parcial SUR 28 CIM LLEIDA, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Lleida el 12 de setembre de 2001, amb els números U, DOS, TRES, QUATRE, CINC, SIS, SET, VUIT, NOU, DEU, ONZE, DOTZE, TRETZE, CATORZE i QUINZE.

La parcel·la número DOTZE, que segons el "Projecte de Compensació del Pla Parcial 28 Modificat CIM Lleida" es divideix en tretze subparcel·les 12.1 a 12.13, ambdues incloses, inclou la zona verda privada de la CIM Lleida i es troba vinculada "ob rem" a les parcel·les U a ONZE, de forma que cadascuna d'aquestes gaudeix d'un dret sobre la parcel·la DOTZE equivalent al seu percentatge respecte del total del sector objecte del Projecte.

A l'escriptura pública en que es formalitzi la constitució de la supracomunitat de la CIM Lleida s'haurà de precisar el percentatge exacte que cadascuna de les parcel·les U a ONZE ostenta respecte de la parcel·la DOTZE.

Article 2.- Domicili

La Supracomunitat està domiciliada a la mateixa CIM LLEIDA, terme municipal de Lleida.

Article 3.- Objecte

L'objecte de la Supracomunitat és l'ordenació i desenvolupament de les normes que regulin la propietat i el funcionament de la Central Integrada de Mercaderies de Lleida (CIM LLEIDA) amb la finalitat primordial de possibilitar la modernització i eficàcia del sector del transport de mercaderies i activitats logístiques relacionades.

Aquests Estatuts, per tant, fixen les normes reguladores de la Supracomunitat delimitada en el plànol adjunt que forma part d'aquests Estatuts.

Article 4.- Zones

La Supracomunitat té cinc Zones diferenciades pel seu destí dintre de la CIM:

1) La Zona Industrial

Està destinada a naus, patis de maniobra i aparcaments, i composta per les 10 parcel·les números U, DOS, TRES, QUATRE, CINQ, SIS, SET, VUIT, NOU i DEU.

A cada parcel·la es podrà constituir una Comunitat de Propietaris per a regular les seves relacions internes, si bé aquestes Comunitats resten subjectes a aquests Estatuts en tot allò que faci referència a la Supracomunitat de Propietaris de la Central Integrada de Mercaderies de Lleida, a la normativa urbanística d'aplicació i

a l'Entitat Urbanística de Conservació esmentada en el Títol VIII dels presents Estatuts.

2) La Zona d'Equipaments Privats

Està constituïda per la parcel·la ONZE i destinada a serveis complementaris de la Zona Industrial:

Aquests serveis i instal·lacions podran ésser complementats amb qualsevol altres que s'adaptin a allò que requereixi el funcionament òptim de la Central.

La propietat de les parcel·les que integren la Zona d'Equipaments podrà regular de forma autònoma el funcionament dels serveis que s'instal·lin a la mateixa, si bé resta subjecta a aquests Estatuts en tot allò que faci referència a la Supracomunitat de Propietaris de la Central Integrada de Mercaderies de Lleida, a la normativa urbanística aplicable a la zona i a l'Entitat Urbanística de Conservació esmentada en el Títol VIII dels presents Estatuts.

3) La Zona d'Equipaments Públics

Està constituïda per la parcel·la TRETZE i destinada a acollir les instal·lacions del Mercat Central de Fruites i Verdures de Lleida i serveis complementaris.

L'Ajuntament de Lleida regularà el funcionament del Mercat si bé queda subjecte a aquests Estatuts en tot allò que faci referència a la Supracomunitat de Propietaris de la Central Integrada de Mercaderies de Lleida, a la normativa urbanística aplicable a la zona i a l'Entitat Urbanística de Conservació esmentada en el Títol VIII dels presents Estatuts. En cas de col·lisió entre les normes de funcionament del Mercat i

les derivades del funcionament propi de la supracomunitat, prevaldrà l'interès públic de l'equipament.

4) La Zona o Element Procomunal de caràcter privat.

Aquesta zona comprèn la parcel·la DOTZE, verd privat, segons la definició del Projecte de Compensació del Pla Parcial 28 Modificat, i representa la superfície no constituïdes per parcel·les edificables que han de ser mantingudes per la Supracomunitat.

5) La Zona o Element Procomunal de caràcter públic o demanial.

Aquesta zona comprèn la parcel·la CATORZE, verd públic, I QUINZE, vials públics i accessos segons la definició i identificació realitzada pel Projecte de Compensació del Pla Parcial 28 Modificat.

El propi Pla Parcial preveu que el manteniment i conservació d'aquestes zones juntament amb les obres i serveis públics, aniran a càrrec d'una Entitat de Conservació que s'haurà de constituir als efectes oportuns.

Davant el fet clarament diferencial que suposa la coexistència d'una **Supracomunitat** com la aquí regulada sotmesa a un règim jurídic civil i una **Entitat Urbanística de Conservació** de creació obligatòria pel manteniment de les zones demanials amb un règim jurídic administratiu, malgrat estar les dues compostades pels mateixos membres (propietaris de les parcel·les del CIM Lleida) es fa imprescindible la previsió i redacció del Títol VIII dels presents Estatuts com un apartat especial on s'aborda la futura constitució i funcions de l'esmentada Entitat de Conservació.

Article 5.-Termini

la Supracomunitat CIM LLEIDA es constitueix per termini indefinit.

TÍTOL II.- DRETS I OBLIGACIONS DELS COPROPIETARIS

Article 6.- Membres de dret

Són membres de dret de la Supracomunitat tots els propietaris de les parcel·les que integren la mateixa segons l'article 1.

En el cas que aquestes parcel·les integrin a la seva vegada Comunitats de propietaris, tots els copropietaris de la Comunitat seran membres de dret de la Supracomunitat, amb la participació proporcional que els hi correspongui, segons la seva participació a la Comunitat, de la quota fixada a l'article 8.

Els membres de dret només podran delegar la seva representació i vot en un altre membre de dret. La representació haurà d'ésser delegada expressament per escrit i per a cada reunió.

Article 7. Drets i obligacions

Tots els membres de dret tenen els mateixes drets i obligacions, que es concreten bàsicament de la manera següent:

- 1) Dret a assistir, amb veu i vot (proporcional a llurs quotes o participació en les mateixes), a les Assemblees de la Supracomunitat.
- 2) Dret a elegir i ser elegit per a ocupar càrrecs en els òrgans de la Supracomunitat.
- 3) Dret a utilitzar, d'acord amb la seva naturalesa i destí el Procomunal i els elements comuns de la Supracomunitat, així com els serveis i instal·lacions de la Central, subjectant-se a les normes estatutàries i reglamentàries d'ús.

- 4) Dret a rebre la informació no confidencial que puguin recollir els òrgans rectors de la Central relacionada amb el sector del transport de mercaderies.

- 5) Obligació de facilitar als òrgans rectors de la Central tota la informació no confidencial que pugui ésser utilitzada per a millorar el desenvolupament del sector del transport de mercaderies establert a la Central.

- 6) Obligació de complir i fer complir allò disposat en els presents Estatuts i aquelles obligacions imposades per les autoritats administratives relatives a la propietat, edificació, destí i ús de les naus, dels elements comuns i dels serveis i instal·lacions de la Central.

- 7) Obligació de contribuir en les despeses i càrregues de tota classe que els hi correspongui com a propietaris de la Supracomunitat i l'Element Procomunal i/o que portin causa de l'existència i utilització de la Central Integrada de Mercaderies de Lleida.

- 8) Obligació de contribuir en les obres ordinàries, extraordinàries o de millora que acordi la Supracomunitat, amb els requisits establerts en els presents Estatuts.

Article 8.- Quotes de participació

Inicialment, les quotes de participació de les parcel·les que integren la Supracomunitat són les següents:

Parcel·la U.....	14,8290635%
Parcel·la DOS.....	8,7603826%
Parcel·la TRES.....	4,61506179%
Parcel·la QUATRE.....	6,75539067%
Parcel·la CINCO.....	3,46863604%
Parcel·la SIS.....	5,31501879%
Parcel·la SET.....	10,018157%
Parcel·la VUIT.....	10,8992794%
Parcel·la NOU.....	5,90684944%
Parcel·la DEU.....	8,01996773%
Parcel·la ONZE.....	5,60999233%
Parcel·la TRETZE.....	15,8022007%

Com s'ha indicat abans, els copropietaris d'una Comunitat interna de parcel·la, tindran la quota proporcional que els correspongui dintre de la quota fixada per a llur parcel·la.

TÍTOL III.- NORMES BASIQUES DE REGULACIÓ I ÚS DE LA CIM LLEIDA

Article 9.- Regulació i ús de l'Element Procomunal Privat

Els propietaris i, en general, els usuaris de la Central, resten obligats a utilitzar i fer utilitzar la Zona Procomunal de conformitat amb el seu destí específic, o sigui, servir d'accessos per a persones i vehicles, maniobra i circulació interior, aparcament de vehicles i zones verdes i de lleure, sense obstaculitzar l'ús d'altres copropietaris i usuaris.

Els copropietaris i usuaris no podran sota cap circumstància emmagatzemar ni situar material o elements de cap mena en les zones que configuren el Procomunal, ni tampoc desenvolupar en les mateixes zones activitats comercials, de promoció o publicitat. L'Administració de la Central podrà fer retirar, amb càrrec al copropietari o usuari, els materials, elements o instal·lacions que contravinguin les prohibicions anteriors.

El Consell Rector de la Supracomunitat, com a òrgan de govern i administració de l'Element Procomunal, gestionarà la conservació i utilització del mateix, així com la contractació i prestació de serveis dintre del Procomunal. El Consell Rector tindrà cura especialment del control d'accessos, de la vigilància i seguretat del recinte, del manteniment de les zones i instal·lacions comunes i de tots aquells serveis que puguin establir-se en benefici de l'òptim desenvolupament de la Central i dels titulars i usuaris de la mateixa.

Article 10.- Ús de la Zona d'Equipaments

a) Ús de la Zona d'Equipaments Privats

Els propietaris i usuaris de la Zona Industrial tenen el dret d'utilitzar els serveis i instal·lacions de la Zona d'Equipaments Privats de la Central.

La utilització dels serveis i instal·lacions de la Zona d'Equipaments Privats restarà subjecta als horaris i tarifes corresponents.

Els propietària i explotadors dels serveis i instal·lacions de la Zona d'Equipaments Privats tenen l'obligació de facilitar llur utilització als propietaris i usuaris de la Zona Industrial.

Els accessos i sortides i els vials de la Zona d'Equipaments Privats restaran sempre oberts a la lliure circulació dels propietaris i usuaris de la Zona Industrial.

El tancament, encara que sigui provisional o temporal, d'aquests accessos, sortides i vials, requerirà l'autorització expressa i escrita del Consell Rector de la Central.

b) Ús de la Zona d'Equipaments Públics

L'ús de la Zona d'Equipaments Públics es regularà per l'Ajuntament de Lleida.

Article 11.- Ús de la Zona Industrial

Cada parcel·la de la Zona Industrial està constituïda per les naus i patis de maniobra, que són d'ús exclusiu de cada propietari, i per les zones comunes, en

concret la zona d'aparcaments, que ho són en el referent al previst a l'article 396 del Codi Civil i que són d'ús compartit per tots els propietaris.

A les naus i patis de maniobra es podran realitzar exclusivament les activitats recollides a l'article 18 del Pla Parcial 28 Modificat CIM Lleida.,

S'admeten, igualment, la realització de processos finals, assamblatge, muntatge d'elements finals, acabats, embalatge, presentació i, en general, totes aquelles activitats que estan connexes a la comercialització, embalatge, transport i distribució del producte. S'exclou la indústria transformadora.

No es podran utilitzar els patis de maniobra per al dipòsit i emmagatzematge de mercaderies i/o elements auxiliars.

Cap activitat desenvolupada en un pati de maniobra o una nau podrà pertorbar l'accès i les activitats a altres patis de maniobra i altres naus.

El propietari i l'usuari del local haurà de tenir cura de que no es generin situacions de perill o risc per a la salut i la seguretat públiques ni efectes perjudicials al medi ambient, com a conseqüència de la seva activitat o dels materials i/o productes emprats.

Els propietaris tenen l'obligació de mantenir en bon estat d'ús, al seu càrrec, els locals i patis de maniobra de la seva propietat així com els elements que formen part dels mateixos (marquesines, portes d'accés i altres).

Els copropietaris i els cessionaris dels seus drets hauran de facilitar l'accés a les seves naus, patis de maniobres i recintes privats per a realitzar les reparacions i tasques d'inspecció i manteniment dels elements i instal·lacions comunes i dels serveis de companyies subministradores.

Anirà a compte i càrrec dels propietaris l'obtenció de les autoritzacions administratives necessàries per a l'exercici de les seves activitats, així com la contractació de les assegurances precises.

La zona comuna es dedicarà fonamentalment a l'aparcament de turismes als espais destinats específicament a tal fi, i que són d'ús privatiu de cada un dels propietaris i usuaris, i a la circulació de vehicles i persones com a complement de l'activitat principal, mitjançant l'ús de zones comunes tals com vials, voreres, etc. Aquestes zones es complementaran amb espais destinats a la ubicació d'elements de les xarxes de serveis tals com estacions transformadores, casetes de comptadors, PLC's dels sistemes de vigilància i control, etc.

Els copropietaris i usuaris no podran sota cap circumstància emmagatzemar ni situar material o elements de cap mena en les zones comunes ni tampoc desenvolupar en les mateixes zones activitats comercials, de promoció o publicitat. L'Administració de la Central podrà fer retirar, amb càrrec al copropietari o usuari, els materials, elements o instal·lacions que contravinguin les prohibicions anteriors.

Article 12. Tancaments

Només es podran instal·lar cercats, tanques i/o qualsevol altre element fix o mòbil que creï o pugui crear una separació física de qualsevulla de les parcel·les de la Zona Industrial o les Zones d'equipaments Públics i Privats, si la parcel·la és utilitzada per una sola empresa o grup vinculat d'empreses. L'existència de grup vinculat d'empreses serà apreciada amb caràcter decisorí pel Consell Rector de la Central. Cas que procedeixi la instal·lació d'element separador, aquest no podrà situar-se a una distància inferior a 1,60 metres del límit de la parcel·la.

No es permesa la instal·lació de cercats, tanques i/o qualsevol altre element fix o mòbil que creï o pugui crear una separació física entre els patis de maniobra dels diferents usuaris.

Aquestes autoritzacions i prescripcions son independents de les que puguin ser requerides per l'Ajuntament de Lleida, en el moment de demanar la corresponent llicències d'obres, en funció del compliment del planejament i de la resta de normes urbanístiques aplicables.

Article 13. Trànsit i emmagatzematge de mercaderies perilloses

El trànsit i l'emmagatzematge de mercaderies perilloses a la CIM només s'admet en les condicions previstes a la legislació vigent, i sempre dins l'activitat logística derivada del transport.

Queda prohibit el trànsit i l'emmagatzematge a la Central, de qualsevol tipus de mercaderies tipificades com a explosives, radioactives o inflamables a l'engròs.

Queda exceptuada d'aquesta prohibició l'entrada de vehicles que han de subministrar carburant a les estacions i postes de servei, siguin públiques o privades.

Article 14. Activitats no admeses

a) En cap cas s'admeten activitats industrials definides com a "Insalubres i Perilloses" en el Nomenclator tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que desenvolupa el Decret 2.414/1961 de 30 de novembre, (interpretat de forma harmònica amb la normativa de la Llei 3/1998, de 27 de febrer i els reglaments que la desenvolupen) i que es valoren en funció de:

- I. Sorolls i vibracions
- II. Fums i pols
- III. Emanacions nocives, olors i vapors
- IV. Aigües residuals

- V. Explosius
- VI. Incendis
- VII. Malalties contagioses
- VIII. Radiacions

- b) No són admeses les activitats que generin residus perillosos i molt perillosos,
- c) No són admeses les activitats compreses dins els grups A i S del catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, d'acord amb el Decret 33/1975 que desenvolupa la Llei 38/1972.
- d) En el cas de manipulació de líquids o d'efectuar transvasaments, els usuaris hauran de preveure un sistema de retenció de seguretat (tipus cubetes o d'altres amb els recobriments adients), que permetin contenir i organitzar la recollida de possibles vessaments.
- e) En cap cas es podrà vessar líquids a la xarxa de sanejament, sense autorització expressa i escrita del Consell Rector.

Article 15.- Imatge i estètica exterior de la Central

Atès que la Central constitueix una unitat i que cal preservar la coherència interna dels diferents elements constructius i decoratius de les edificacions i instal·lacions, qualsevol actuació que pugui afectar a la imatge i estètica exterior de la Central requerirà la prèvia autorització expressa i per escrit del Consell Rector, llevat dels equipaments públics i el procomunal de caràcter públic.

Això és aplicable, a títol indicatiu, a la instal·lació de rètols i altres elements identificatius dels propietaris i/o usuaris, la pintura exterior de les naus, els elements

i sistemes d'il·luminació exterior, els elements externs de decoració, el mobiliari extern i les obres o instal·lacions que modifiquin la imatge exterior de les naus.

El Consell Rector es reserva el dret d'imposar sancions a aquelles empreses que contravinguin les disposicions anteriors i podran fer retirar, amb càrrec al propietari o usuari, aquells elements i instal·lacions que segons el seu criteri afectin la imatge general de la Central.

Article 16.-Aparcaments

L'aparcament de vehicles, lleugers o pesants, s'haurà de fer als llocs previstos a l'efecte, d'acord amb el previst en el Pla Parcial. .

Els usuaris no podran estacionar els vehicles fora dels espais d'aparcament degudament senyalitzats.

L'estacionament als vials de la Central, seran regulats per l'Ajuntament de Lleida.Tot i això, la supracomunitat demanarà a l'Ajuntament de Lleida l'aplicació dels criteris més restrictius possibles als efectes de fomentar l'estacionament en les zones internes destinades a tal efecte.

Article 17.- Brossa i residus

Els propietaris de les Zones Industrials i d'Equipaments Privats són els responsables dels embalatges, residus i brossa que generi factivitat que desenvolupin directament o que desenvolupin els usuaris de les seves instal·lacions, i resten obligats, per a la seva recollida, tractament i recuperació, a utilitzar els serveis de que disposi la Central i, en el seu defecte, a efectuar per ells mateixos llur recollida, tractament i recuperació d'acord amb la legislació vigent.

La Zona d'Equipaments Públics haurà de dotar-se d'un servei propi de recollida, tractament i recuperació d'embalatges, residus i brossa o podrà concertar amb la supracomunitat un servei conjunt.

Els propietaris queden obligats a comunicar a l'Ajuntament, conjuntament amb la sol·licitud de Llicència d'activitat, la informació relativa a la producció de residus sòlids, aigües residuals i a la gestió de residus no perillosos segons l'ordenament vigent. També queden obligats a demanar les llicències o autoritzacions específiques de tractament o abocament quan així sigui exigít per la normativa vigent o per l'administració competent.

Article 18.- Serveis i subministraments privats

Es responsabilitat dels propietaris la contractació dels serveis i subministraments necessaris per a les instal·lacions de la seva propietat (electricitat, aigua, telèfon i altres) que seran al seu càrrec.

Article 19.- Prevenció d'incendis i assegurances

Es responsabilitat dels propietaris l'estricta compliment de la normativa vigent per a la prevenció d'incendis dintre de la seva propietat i en funció del material que pugui dipositar-se a les respectives naus.

Si s'escau, els propietaris hauran d'adaptar els respectius sistemes de prevenció d'incendis a aquells sistemes generals que puguin implantar-se a la Central.

Els propietaris hauran de tenir contractades les oportunes assegurances d'incendis i altres que garanteixin les indemnitzacions a tercers per danys causats com a conseqüència d'incendis i de llurs activitats a la Central.

Article 20.- Seguretat i vigilància

La Central tindrà els serveis generals de seguretat i vigilància que siguin adients per a la deguda protecció de persones i béns a l'interior del recinte de la Central.

Els propietaris de les Zones Industrials, d'Equipaments Públics i Equipaments Privats, podran contractar al seu càrrec els serveis complementaris que considerin oportuns per a la protecció de persones i béns dintre de llurs locals, instal·lacions, patis de maniobra i naus, serveis que hauran de coordinar-se amb els generala de seguretat de la Central.

Article 21.- Servituds

Totes les construccions de la Central (naus, patis de maniobra, locals, instal·lacions de serveis, etc.), tenen la servitud de pas de les infraestructures i instal·lacions comunes (enllumenat, abastament d'aigua, sanejament, drenatge, conduccions elèctriques, comunicacions, sistemes de seguretat, com a relació enunciativa i no limitativa) siguin soterrades o bé a nivell de façanes i cobertes.

Els propietaris i els usuaris hauran de facilitar l'accés a aquestes infraestructures i instal·lacions, per a efectuar el manteniment o reparació.

TÍTOL IV.- ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 22.- Òrgans

Els òrgans de Govern i Administració de la Supracomunitat són:

- a) L'Assemblea General
- b) El Consell Rector
- c) L'Administrador

L'ASSEMBLEA GENERAL

Article 23.- Definició

L'Assemblea General, composta pels membres de dret, és l'òrgan suprem d'expressió de la voluntat de la Supracomunitat i les seves decisions adoptades d'acord amb els presents Estatuts, obliguen tots els membres de la Comunitat fins i tot els absents i els dissidents, sense perjudici dels recursos legals que procedeixin. Els seus acords també obliguen els usuaris de la Central, encara que no siguin membres de la Supracomunitat, en tot allò que faci referència a l'organització i funcionament de la Central.

Article 24.- Reunions

L'Assemblea General es reunirà ordinàriament una vegada a l'any, necessàriament dintre del primer trimestre, per aprovar el pressupost de despeses i ingressos de fany i la liquidació de comptes de l'anterior, aprovar execució d'obres extraordinàries i millores amb la corresponent proposta de despeses i ingressos i per elegir, si s'escau, els membres del Consell Rector.

Tota sessió que no sigui la prevista al paràgraf anterior tindrà la consideració d'Assemblea General Extraordinària i se celebrarà quan sigui convocada pel Consell Rector a iniciativa pròpia o quan ho sol liciti un nombre de propietaris que representi al menys la quarta part dels mateixos o un 25% de les quotes de participació.

Article 25.- Convocatòria

L'Assemblea General, tant Ordinària com Extraordinària, haurà d'ésser convocada pel Consell Rector mitjançant notificació escrita adreçada al domicili de cadascun dels propietaris i mitjançant anunci exposat en el tauló situat al lloc destacat de la Central que es decideixi pel Consell Rector a tal efecte, al menys quinze dies naturals abans de la data fixada per a la seva celebració.

Als efectes de la notificació de la convocatòria s'entendrà per domicili aquell expressament designat a l'efecte pel propietari o, en el seu defecte, indistintament, el domicili social o el local o nau del propietari dintre de la Central.

En l'anunci i en la notificació de la convocatòria s'expressarà l'Ordre del Dia a tractar en l'Assemblea i podrà, així mateix, fer-se constar, si fos procedent per no concórrer el quòrum necessari en primera convocatòria, la data i hora de la segona convocatòria, que podrà ser el mateix dia de la primera.

Des de la data de la convocatòria fins a la celebració de l'Assemblea, la documentació base de l'Ordre del Dia, restarà a l'Administració de la Supracomunitat a disposició dels propietaris per al seu coneixement.

No es podran prendre vàlidament acords que no estiguin compresos dintre de l'Ordre del Dia.

Article 26.- Acords

Els acords de l'Assemblea de propietaris s'adoptaran:

1. Com a norma general, per un nombre de vots equivalent a la majoria del total de les quotes de participació de la Supracomunitat, en primera convocatòria o si no es pogués arribar per manca d'assistents, per majoria de les quotes presents en segona convocatòria, que representin com a mínim el 25% de les quotes totals de participació.
2. Per a acordar la implantació de serveis o la realització d'obres el cost dels quals o del seu manteniment anual excedeixi de l'import de una mensualitat ordinària de despeses comunes (del conjunt de la Supracomunitat), es requerirà que ho aprovi un nombre de propietaris que representi dos terços de les quotes de participació en primera convocatòria o, de no poder-se arribar per falta d'assistència, cairà, en segona convocatòria, el vot de la majoria dels assistents que, a la seva vegada, representin la majoria de les quotes de participació.

3. Per modificar els presents Estatuts es requerirà la unanimitat, sense perjudici d'allò disposat a l'article 17.1¹ de la vigent Llei de Propietat Horitzontal. Els propietaris que, degudament citats, no assistissin a l'Assemblea seran notificats fefaentment de l'acord adoptat pels presents i, si en el termini d'un mes, comptat des de l'esmentada notificació, no manifesten fefaentment la seva discrepància, restaran vinculats per l'acord, que no serà executiu fins que transcorri el dit termini, tret que abans manifestin la seva conformitat.

Article 27.- Pròrroga de pressupost.

Cas que, per manca d'assistències o d'acords, l'Assemblea no aprovés el pressupost de despeses i ingressos de l'any, s'entendrà prorrogat el pressupost de l'any anterior, actualitzat en funció del IPC de Catalunya.

Article 28.- Representació

Tot propietari podrà fer-se representar per altre propietari, delegant la seva assistència i vot per escrit, i amb caràcter especial per a cada Junta.

L'Administrador té dret a assistir a totes les Assemblees amb veu però sense vot, i obligatòriament haurà de ser convocat.

Article 29.-Actes

Els acords de l'Assemblea de propietaris, es reflectiran en un llibre d'actes.

Els acords seran executius des del moment de l'aprovació de l'acta, que podrà fer-se en finalitzar la reunió firmant-la tots els assistents o dintre dels quinze dies naturals següents, amb la signatura del President i de dos interventors designats en cada Assemblea a l'efecte., un pels titulars de quotes de participació inferior al 4% i un altre pels titulars de les quotes iguals o superiors al 4%.

Article 30.- President i Secretaria

En les Assemblees actuaran de President i de Secretari, les persones que exerceixin aquests càrrecs en el Consell Rector i en defecte d'elles, les que elegeixi la pròpia Assemblea.

EL CONSELL RECTOR

Article 31.- Composició

La Comunitat serà regida i administrada per un Consell Rector, compostat per un mínim de cinc (5) i un màxim de nou (9) consellers.

L'Assemblea General, en les eleccions que realitzi, designarà simplement les persones que han d'integrar el Consell Rector, però sense designació del càrrec que l'elegit hagi d'ocupar dintre del mateix. Essent elegit com a Conseller una persona jurídica, aquesta designarà la persona física que exercitarà el càrrec durant tot el mandat.

Els Consellers elegits per l'Assemblea General exerciran el càrrec per un període de 5 anys i podran ser reelegits una o més vegades per períodes d'igual duració. El nomenament s'entendrà prorrogat fins a la primera Assemblea General que es celebri després del seu venciment o fins que hagi transcorregut el termini legal per la celebració de l'Assemblea General Ordinària.

Article 32.- Provisió de càrrecs

El càrrec de membre del Consell Rector es obligatori, gratuït i reelegible.

El Consell Rector nomenarà d'entre els seus membres els que hagin d'ocupar els càrrecs de President, Tresorer i Comptador. Essent elegit per a un dels càrrecs abans esmentats una persona jurídica, aquesta designarà la persona física que exercitarà el càrrec durant tot el mandat.

El càrrec de Secretari recaurà en l'Administrador de la Central, amb caràcter indefinit mentre exerceixi d'Administrador. Si l'Administració recau en persona jurídica, aquesta designarà la persona física que exercirà el càrrec en la seva representació.

Article 33.- Reunions

El Consell es reunirà, com a mínim, una vegada cada trimestre natural i, a més, sempre que el seu President ho convoqui a iniciativa pròpia o a iniciativa del 25%, al menys, dels seus membres que ho sol licitaran amb expressió dels temes a tractar. En aquest darrer cas, la convocatòria es farà dintre dels deu dies següents a la petició i la reunió se celebrarà dintre dels vint-i-cinc dies següents a la petició amb l'Ordre del Dia sol·licitat, si bé el President podrà afegir els punts que cregui convenient.

Article 34.-Acords i actes

De les reunions del Consell Rector s'aixecaran actes que signaran el President i el Secretari i seran transcrites al llibre corresponent. Els acords es prendran per majoria de vots dels assistents, sense que incideixi la quota de participació de cadascun d'ells.

Per tal que el Consell Rector pugui celebrar vàlidament reunions, haurà d'assistir-hi, com a mínim, la meitat més un dels seus components.

Article 35.- Funcions

Són funcions del President, Secretari, Tresorer i Comptador, les següents:

a) Correspon al President:

- La representació de la Supracomunitat i l'ús de la signatura de la mateixa, adequant la seva actuació a les decisions que hagi adoptat l'Assemblea General i el Consell Rector.
- La presidència de les reunions del Consell Rector i de l'Assemblea General, ordenant i controlant el seu desenvolupament.
- Representar a la Supracomunitat en judici i fora d'ell i davant tota classe d'organismes públics i entitats públiques i privades, autoritats i funcionaris, podent atorgar poders a Procuradors.
- Exercir les facultats necessàries per a l'execució i compliment dels acords del Consell Rector. De l'exercici de les seves facultats haurà de donar compte, a la major brevetat, al Consell Rector.
- Exercir el vot diriment, cas d'empat en les decisions del Consell Rector.

b) Correspon al Secretari:

- Assistir al President en les qüestions que aquest l'encomani.
- Actuar com a tal en l'Assemblea General i en el Consell Rector, i redactar les actes de les Assemblees Generals i les del Consell Rector.
- Lliurar les certificacions que siguin necessàries relatives als acords adoptats, amb el Vist-i-Plau del President.
- Custodiar els llibres i documents de l'Assemblea General i del Consell Rector, tret dels de la comptabilitat.
- Portar la correspondència i qualsevol altra tasca que sigui pròpia del seu càrrec.

c) Correspon al Tresorer:

- Vigilar els recursos de la Comunitat i responsabilitzar-se dels cabdals que hagi rebut.
- Comunicar immediatament al Consell Rector qualsevol incompliment o irregularitat que es produeixi en els cobraments i en els pagaments, i en general, en la gestió econòmica.
- Portar els llibres de la Comptabilitat i custodiar-los juntament amb els documents propis de la Comptabilitat.

d) Correspon al Comptador realitzar les funcions d'intervenció, fiscalització, control i censura de la comptabilitat, dels llibres i dels pagaments, propis del seu càrrec.

Article 36.-Atribucions

Són atribucions del Consell Rector:

1. Tenir cura del bon regim del Centre i la bona Administració de la Supracomunitat, fent a aquests efectes les oportunes comunicacions als titulars propietaris i als usuaris.
2. Convocar l'Assemblea General i preparar amb la deguda antelació i sotmetre a l'Assemblea la liquidació de comptes de l'exercici anterior el pressupost d'ingressos i despeses del nou exercici, proposant els mitjans necessaris per al seu compliment.
3. Fixar provisionalment les quotes ordinàries, amb els efectes previstos en l'article 38.3. d'aquests Estatuts.

4. Atendre a la conservació i manteniment del Centre, disposant les reparacions ordinàries i, quant a les extraordinàries, adoptar les mesures urgents donant compte a la següent Assemblea.
5. Custodiar la documentació de la Supracomunitat i exercitar les demés atribucions que se li confereixin per l'Assemblea.
6. Fixar les normes internes del seu funcionament.
7. Interpretar els presents Estatuts.
8. Exercir les facultats de disposició i administració que, en el més ampli sentit, corresponguin a la Supracomunitat, atorgant els oportuns contractes d'adquisició, alienació, gravamen, de crèdit o préstec, de compte corrent i d'estalvi i, en general, tots aquells que requereixi l'interès de la Supracomunitat.
9. Delegar o apoderar en favor dels membres del Consell Rector, les facultats necessàries per a l'execució i compliment dels seus acords, en forma puntual per a cada cas, o genèrica mitjançant l'atorgament dels oportuns poders.
10. Autoritzar la utilització, de manera excepcional o temporal de zones comunes i de zones del Procomunal privat.
11. Inspeccionar, per mitjà de l'Administrador o les persones en les quals delegui el propi Consell, les naus, locals, serveis i instal·lacions privades ubicades a la Central, per tal de comprovar el compliment d'aquests Estatuts, els Reglaments de Regim Intern i els acords de l'Assemblea General i el Consell Rector.

L'ADMINISTRADOR

Article 37.- Nomenament i facultats

L'Administrador de la Comunitat serà nomenat pel Consell Rector, amb la remuneració que s'acordi.

Les facultats de l'Administrador seran les següents:

1. Exercir de Secretari de l'Assemblea General i del Consell Rector.
2. Desenvolupar les tasques administratives, de gestió i comptables que requereixi la bona marxa de la Supracomunitat i de la Central.
3. Tenir cura de les instal·lacions i serveis de la Supracomunitat.
4. Tenir cura del correcte funcionament de la Central.
5. Comprovar el compliment dels presents Estatuts i dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector.
6. Fer les oportunes advertències als propietaris i als usuaris de la Central per causa d'activitats o comportaments que vulnerin aquests Estatuts, els acords de l'Assemblea i del Consell Rector o que, en general, atemptin al bon funcionament de la Central.
7. Atendre les consultes i peticions d'informació dels propietaris i usuaris de la Central.
8. Proposar al Consell Rector les iniciatives i acords que considera adients per al millor desenvolupament i funcionament de la Central i la millor administració de la Supracomunitat.
9. Atendre la conservació i manteniment de la Central, adoptant les mesures urgents que, en el seu cas, resultin necessàries, informant immediatament al Consell Rector.
10. Les demés facultats de gestió que estimi oportú delegar-li el Consell Rector.

TITOL V.- RÉGIM ECONOMIC

Article 38.- Règim Econòmic

1. La Comunitat es nodreix, amb caràcter general, de les quotes aportades per cada propietari per cobrir la despesa comunitària, calculades en funció de la respectiva participació assignada per parcel·la en l'article 8 d'aquests Estatuts i, en el seu cas, de les derrames i quotes o pagaments extraordinaris.
2. La morositat en el compliment del pagament de les quotes, derrames o pagaments extraordinaris produirà, sense necessitat de previ requeriment, un recàrrec a favor de la Comunitat del 4% mensual, en concepte de penalitat. El pagament serà exigit en els termes de la Llei de la Propietat Horitzontal.
3. El Consell Rector acordarà provisionalment l'import de les quotes ordinàries a satisfer cada exercici, si bé aquestes hauran de ser ratificades per l'Assemblea sempre que suposin un augment superior a l'IPC de Catalunya de l'any anterior.
4. Les quotes extraordinàries i les derrames hauran de ser aprovades per l'Assemblea General.

TÍTOL VI. DISSOLUCIÓ DE LA SUPRACOMUNITAT

Article 39.- Dissolució

La Comunitat es dissoldrà per destrucció de la Central i/o per imperatiu legal, en el seu cas. La Central s'entendrà destruïda quan el cost de reconstrucció excedeixi el 50% del valor dels immobles i instal·lacions al temps que es produeixi el sinistre, llevat que l'esmentat cost estigüés cobert per una assegurança. La determinació del cost de reconstrucció es farà per un tècnic titulat designat pel Consell Rector.

TÍTOL VII. CONFLICTES

Article 40: Arbitratge

Per a la solució de qualsevol conflicte o qüestió litigiosa que porti causa de les relacions contractuals, drets i obligacions derivats d'aquests Estatuts, els membres de dret de la Supracomunitat, els cessionaris dels seus drets, el Consell Rector i els membres del mateix resten sotmesos a l'arbitratge institucional del Tribunal Arbitral de Lleida i de l'Associació Catalana per a l'Arbitratge, als quals se'ls hi encomana la designació de l'àrbitre i/o àrbitres i l'administració de l'arbitratge.

TITOL VIII.- ENTITAT URBANÍSTICA DE CONSERVACIO

Article 41.- Caràcter jurídic administratiu.

El Pla Parcial 28 Modificat CIM Lleida, preveu en l'article 32 de les seves normes urbanístiques, l'obligatorietat de creació d'una Entitat Urbanística de Conservació pel manteniment de les zones demanials, obres i serveis públics (obres d'urbanització, vialitat i zones comunes; art. 32 de les normes del Pla Parcial).

Aquesta Entitat haurà d'ésser formada per tots els propietaris actuals o futurs de les parcel·les que constitueixen el CIM Lleida, tindrà caràcter jurídic administratiu i es constituirà amb duració indefinida

Article 42.- Objecte

L'Entitat, que s'haurà d'inscriure en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindrà per objecte la conservació de les parcel·les CATORZE, verd públic, i QUINZE, vials públics, segons descripció establerta en el Projecte de Compensació del Pla Parcial 28 Modificat, així com el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics vinculats al CIM Lleida.

Art. 43.- Tutela Administrativa.

L'Entitat actuarà sota la tutela de l'I·Im. Ajuntament de Lleida, qui tutelarà la seva gestió.

Disposició Addicional.- Adaptació de les quotes de participació a la futura Modificació del Pla Parcial.

Actualment està prevista la imminent presentació de la Modificació del Pla Parcial CIM Lleida, en el sentit de modificar la zona corresponent a les parcel·les 6, 7 i el vial que les separa, a més d'alguns ajustaments d'usos i aclariments al redactat de la normativa. Aquesta modificació, **si és aprovada**, imposarà la reordenació de les quotes de participació que es determinen en l'article 8 dels presents Estatuts.

Aquesta modificació en cap cas no suposarà l'alteració física de les parcel·les privades existents, a excepció de la 6 i 7 ja comentada, sinó únicament una adaptació jurídica de les quotes participatives actuals, en funció de les noves superfícies definides.

En el cas que sigui aprovada la Modificació del Pla Parcial CIM Lleida segons les actuals previsions, les futures quotes de participació de les parcel·les, de manera aproximada i sense un caràcter vinculant, quedarien distribuïdes de la següent forma:

Parcel·la U.....	14,595064%
Parcel·la DOS.....	8,622146%
Parcel·la TRES.....	4,542237%
Parcel·la QUATRE.....	6,648792%
Parcel·la CINCO.....	3,413902%
Parcel·la SIS.....	4,102109%
Parcel·la SET.....	12,567091%
Parcel·la VUIT.....	10,727291%
Parcel·la NOU.....	5,813641%
Parcel·la DEU.....	7,893414%
Parcel·la ONZE.....	5,521468%
Parcel·la TRETZE.....	15,552845%

Amb una finalitat de facilitar la posterior adaptació dels Estatuts de la Supracomunitat a la futura modificació del Pla Parcial, els propietaris presents i futurs de les parcel·les incloses en l'àmbit del CIM Lleida, accepten els termes exposats en la present Disposició per l'adaptació de les quotes de participació segons el quadre precedent amb una variació màxima del 10% respecte dels percentatges amunt referenciats.

Aquesta Disposició serà vinculant per als futurs propietaris i haurà de ser inclosa en tots els títols de transmissió de les parcel·les incloses en l'àmbit del CIM Lleida fins que s'hagin modificat les quotes participatives segons les directrius expressades en la present Disposició.