



## **ANUNCIO**

Aprobación inicial del Proyecto de Normalización y Propuesta de Estatutos de Junta de Compensación de Unidad de Normalización Balborraz, 56-58.

**La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 20 de julio de 2021 adoptó el siguiente acuerdo:**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Proyecto de Normalización de la Unidad de Normalización delimitada en las parcelas sitas en C/ Balborraz, 56 y 58, presentado por D. Gonzalo ARRIBAS CATOIRA el 17 de junio de 2021 y redactado por las Arquitectas D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús Fernández Porto y D<sup>a</sup> Elena Fernández Rodríguez.

**SEGUNDO.-** Aprobar inicialmente la propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación del Proyecto de Normalización Balborraz 56-58, presentados por D. Gonzalo ARRIBAS CATOIRA el 17 de junio de 2021 para su tramitación conjunta con el Proyecto de Normalización, en virtud de lo dispuesto en el artículo 260.1. b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, toda vez que la unidad de normalización se va a gestionar con el sistema de compensación. Dicha propuesta de Estatutos deberá ser corregida en los aspectos siguientes con carácter previo a la aprobación definitiva:

- Artículo 1.2. En lo no previsto en los Estatutos, la Junta de Compensación se rige por lo dispuesto en la Sección 2<sup>o</sup> del Capítulo I del Título III del RUCYL, con carácter general, y con carácter específico en la Sección 2<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título III del RUCYL (art. 192.2 RUCYL).
- Artículo 5. El Ayuntamiento estará representado en la Junta de Compensación por una persona física, sin especificar si ha de ser el arquitecto o el abogado municipal (art.192.3 RUCYL).
- Artículo 8. El plazo de un mes para la incorporación a la Junta de Compensación se cuenta a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos y no de la notificación.



- Debe reconocerse el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a incorporarse a la Junta con idénticos derechos y análogas condiciones que los miembros fundadores. Por tanto, hay que eliminar los apartados 2 y 3 del precepto.
- Artículo 9. A) La subrogación será conforme a lo dispuesto en los Estatutos y normativa básica estatal y autonómica.
- En el apartado C), habrá que identificar al municipio: Zamora.
- Artículo 11 y siguientes. La reforma del RUCYL de adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, eliminó la necesidad de escritura pública para la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, lo que supone una gran simplificación del procedimiento. La entidad queda constituida y adquiere personalidad jurídica con la publicación del acuerdo de constitución en el BOCYL y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León (art. 193.1. RUCYL).
- Artículo 15.3. Aun cuando se mantenga la constitución de la Junta de Compensación mediante escritura pública, no es ajustado a derecho “la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el Reglamento de Urbanismo”, pues esta es legislación autonómica.
- Artículo 16.2: la referencia debe ser a unidad de normalización y no de polígono.  
En el apartado 6, la referencia debe ser a Proyecto de Normalización y no de Compensación.
- Artículo 18.A). No se entiende la referencia a “Plenario” y Patrimonio común”.
- Artículo 18.J). No existen Bases de Actuación.
- Artículo 19. H). La referencia ha de hacerse al “proyecto de normalización”.





- Artículo 19. 2 y 3. Las cantidades adeudas por los miembros a la Junta de Compensación, pueden exigirse por la Junta a través del Ayuntamiento de Zamora, a quien puede instar para que exija el pago de esas cantidades al deudor mediante el procedimiento de apremio o para que expropie sus bienes y derechos en beneficio de la Junta, en su caso, aunque si se pagan las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación, con los intereses, y recargos que procedan, el procedimiento de expropiación se cancela.(art. 263.3. RUCYL).

La Junta de Compensación no puede, en ningún caso, recaudar las cuotas de urbanización por vía de apremio.

- Artículo 21. La referencia debe ser “Ayuntamiento de Zamora”.
- Artículo 24.O). La referencia debe hacerse al Proyecto de Normalización y en este caso, sería a su modificación dado que el Proyecto de Normalización se ha presentado antes de la constitución de la Junta de Compensación y no hay posibilidad de que lo apruebe la Asamblea.
- Artículo 26. El correo electrónico no es un medio válido para remitir la convocatoria de la Asamblea General.
- Artículo 31.n) El requerimiento al Ayuntamiento para que inicie el procedimiento de apremio contra los propietarios deudores, debe ser una atribución de la Asamblea General y no del Presidente, aunque sea éste el que dé traslado al Ayuntamiento del acuerdo adoptado al respecto por la Asamblea General (art. 196.2 RUCYL).
- Artículo 32.G) Lo mismo: aquí la atribución se dice que es del Secretario. La atribución de instar la intervención del Ayuntamiento debe ser de Asamblea General y debe aclararse quién va a comunicar dicho acuerdo al Ayuntamiento.
- Artículo 35 E) No se entiende “indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos”.
- Artículo 36. Su redacción es confusa. No hay Bases de actuación. Y ya se ha señalado cual es la forma de proceder frente al miembro moroso: la



Asamblea General es la que acuerda instar al Ayuntamiento para que proceda por vía de apremio y, en su caso, si no paga, mediante la expropiación.

- Artículo 40. No se entiende la previa exigencia de interponer recursos administrativos para interponer acciones civiles o mercantiles. Cuando la Junta de Compensación dicte actos ejerciendo funciones de derecho público, esos actos pueden recurrirse en vía administrativa y de ellos entiende la jurisdicción contencioso-administrativa. Del resto de actos que no participen de esa naturaleza pública, entenderá la jurisdicción civil. Por tanto, no cabe exigir agotar la vía administrativa para ejercitar acciones civiles o mercantiles.
- Artículo 41. Contra la desestimación expresa o por silencio de un recurso de alzada, ya no cabe interponer otro recurso administrativo (art.122.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre).
- Artículo 43. La disolución de la Junta de Compensación se produce por acuerdo municipal previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad

(Art. 197 RUCYL).

**TERCERO.-** Someter a un período de información pública de UN MES ambos documentos, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web municipal [www.zamora.es](http://www.zamora.es), pudiendo consultarse, obtener copias y presentar alegaciones durante dicho plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación.

**CUARTO.-** Suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el ámbito de la unidad de normalización hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos reales que consten en el Registro de la Propiedad, a fin de que durante el plazo de UN MES, desde el día siguiente al de notificación del





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

acuerdo, puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.

El expediente se encuentra dispuesto para su consulta en el Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Zamora, sito en C/ Santa Ana c/v C/ Ronda de San Torcuato, primera planta, de lunes a viernes, en horario de 9 a 14 horas, previa solicitud de cita en <https://citas.lineazamora.es/> o llamando por teléfono al 980548700, servicio jurídico de urbanismo.

Asimismo, se encuentra publicado en *Trámite de Información Pública* en la página web del Ayuntamiento de Zamora <http://www.zamora.es/contenidos.aspx?id=32143>

La presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos se podrá efectuar en cualquier lugar de los dispuestos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

### **DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

El Alcalde

**Fdo.: Francisco Guarido Viñuela**

