

Boletín Oficial

de la Provincia de Córdoba



Diputación
de Córdoba

Núm. 14 • Miércoles, 26 de enero de 2005

Depósito Legal: CO-1-1958

FRANQUEO
CONCERTADO 14/2

TARIFAS DE INSCRIPCIÓN

	Precio
Suscripción anual	90,00 euros
Suscripción semestral	45,00 euros
Suscripción trimestral	22,50 euros
Suscripción mensual	7,50 euros
VENTA DE EJEMPLARES SUeltOS:	
Número del año actual	0,60 euros
Número de años anteriores	1,25 euros
INSERCIÓNES DE CARÁCTER GENERAL: Por cada palabra: 0,16 euros Por gráficos o similares (mínimo 1/8 de página): 30 euros por cada octavo de página.	

Edita: **DIPUTACIÓN PROVINCIAL**

Administración y Talleres: **Imprenta Provincial**
Avenida del Mediterráneo, s/n. (Parque Figueroa)
Teléfono 957 211 326 - Fax 957 211 328
Distrito Postal 14011-Córdoba
e-mail bopcordoba@dipucordoba.es

ADVERTENCIAS:

- Los Alcaldes y Secretarios dispondrán se fije un ejemplar del B.O.P. en el sitio público de costumbre y permanecerá hasta que reciban el siguiente.
- Toda clase de anuncios se enviarán directamente a la Diputación de Córdoba para que autorice su inserción.

SUMARIO

ANUNCIOS OFICIALES

Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. Córdoba. —	338
Juntas Electorales Provincial de Córdoba y de Zonas de Aguilar de la Frontera, Baena, Cabra, Córdoba, Lucena, Montilla, Peñarroya-Pueblonuevo, Posadas, Pozoblanco y Priego de Córdoba. —	338

DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial. Servicio Central de Cooperación con los Municipios. Contratación. —	340
---	-----

AYUNTAMIENTOS

Córdoba, Doña Mencía y Fuente Obejuna	341
---	-----

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados. — Montilla, Lucena y Córdoba	367
---	-----

ANUNCIOS OFICIALES

Ministerio de Fomento
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
Demarcación de Carreteras del Estado en
Andalucía Occidental
Unidad de Carreteras de
CÓRDOBA

Núm. 225
 ANUNCIO

Refª Proyecto: 23-CO-3440

Expediente de expropiación forzosa motivado por las obras del proyecto: "**Variante de Baena. CN-432 de Badajoz a Granada. Tramo: Baena**" Provincia de Córdoba. Obra Clave: 23-CO-3440.

Habiéndose recibido el libramiento para el pago de los Intereses de Demora acordados en la obra de la referencia, se avisa a los interesados que figuran en la relación adjunta, a fin de que se personen en el lugar, fecha y hora que figura en la misma relación, para proceder al abono de dichos Intereses de Demora.

Lugar: Ayuntamiento de Baena.

Fecha: Jueves, 3 de febrero de 2005.

Finca número: 14-070.0014.

Nombre y apellidos del titular: María Paz Castilla Bermúdez.

Hora: 12'00.

Deberán comparecer todos los titulares de derechos afectados con su D.N.I. (Documento Nacional de Identidad); en caso de no poder asistir al acto de pago podrán ser representados por persona provista de poder notarial, ya sea general, ya especial, para este acto, identificándose la persona con la documentación oportuna (Documento Nacional de Identidad), como previene el Artículo 49.4 del Reglamento, de 26 de abril de 1954, de la Ley de Expropiación Forzosa.

En el caso de que deseen cobrar por transferencia deberán solicitarlo y enviar la documentación acreditativa que le corresponda debidamente compulsada por Organismo competente, así como certificado del banco indicando que existe la cuenta a nombre del titular del expediente, debiendo ser recibido antes de la fecha indicada para el pago.

El Representante de la Administración, Javier Arenas Morales.

Ministerio de Fomento
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
Demarcación de Carreteras del Estado en
Andalucía Occidental
Unidad de Carreteras de
CÓRDOBA

Núm. 231
 ANUNCIO

Refª Proyecto: 23-CO-3440

Expediente de expropiación forzosa motivado por las obras del proyecto: "**Variante de Baena. CN-432 de Badajoz a Granada. Tramo: Baena**" Provincia de Córdoba. Obra Clave: 23-CO-3440.

Habiéndose recibido el libramiento para el pago de los Mutuos Acuerdos acordados en la obra de la referencia, se avisa a los interesados que figuran en la relación adjunta, a fin de que se personen en el lugar, fecha y hora que figura en la misma relación, para proceder al abono de dichos Mutuos Acuerdos.

Lugar: Ayuntamiento de Baena.

Fecha: Jueves, 3 de febrero de 2005.

Finca número.— Nombre y apellidos del titular.— Hora.

14-070.0043; José Zafra Ordóñez; 12'00.

14-070.0127; Vicenta Morales Vázquez y Miguel Castillo Ramírez; 12'00.

Deberán comparecer todos los titulares de derechos afectados con su D.N.I. (Documento Nacional de Identidad); en caso de no poder asistir al acto de pago podrán ser representados por persona provista de poder notarial, ya sea general, ya especial, para este acto, identificándose la persona con la documentación oportuna (Documento Nacional de Identidad), como previene el artículo 49.4 del Reglamento, de 26 de abril de 1954, de la Ley de Expropiación Forzosa.

En este acto deberán aportar **Nota Simple actual del Registro de la Propiedad** relativa a la finca objeto de la expropiación.

En caso de herederos, se acreditará su calidad como tales con los Documentos Públicos (testamento, declaración de herederos, escritura de partición, etc.) y estar todos ellos presentes o contar con el apoderamiento de los ausentes, así como haber pagado el Impuesto sobre Sucesiones.

En caso de ser arrendatario, deberá presentar contrato de arrendamiento.

Se le significa que si la finca estuviera gravada por alguna carga, deberá ser acreditada su liberalización antes del pago.

En el caso de que deseen cobrar por transferencia deberán solicitarlo y enviar la documentación acreditativa que le corresponda debidamente compulsada por Organismo competente, así como certificado del banco indicando que existe la cuenta a nombre del titular del expediente, debiendo ser recibido antes de la fecha indicada para el pago.

El Representante de la Administración, Javier Arenas Morales.

JUNTA ELECTORAL PROVINCIAL DE CÓRDOBA

Núm. 703

Ha quedado constituida la Junta Electoral Provincial de Córdoba al día de la fecha siendo sus componentes los siguientes:

Presidente: Ilmo. Sr. don Eduardo Baena Ruiz.

Vocales: Ilmo. Sr. don Antonio Puebla Povedano. Ilmo. Sr. don Francisco Sánchez Zamorano.

Don José María Muriel de Andrés y don Antonio Viguera Torres.

Secretario: Ilustre Sr. don Carlos Rubio Sabio.

Por la presente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.3 de la L.O.R.E.G. solicito su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, remitiendo un ejemplar a esta Junta, así como todos aquellos que tengan cuestión con estas Elecciones.

Córdoba, a 25 de enero de 2005.— El Presidente de la Junta, Eduardo Baena Ruiz.

JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE AGUILAR DE LA FRONTERA (Córdoba)

Núm. 707

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley Orgánica del Régimen Electoral General y del artículo 2.4 del Real Decreto 7/2005 de 14 de enero, se hace saber que la Junta Electoral Electoral de Zona de Aguilar de la Frontera, ha quedado definitivamente constituida el día de hoy, de la siguiente forma:

Presidenta: Don Benaisa Said Mohand.

Vocales Judiciales: Doña Ana María Carpintero Artiaga y doña Sandra Fernández Linares.

Vocales no Judiciales: Doña María del Carmen Tendero Cosano y doña María Molina García.

Secretaria: Doña María Lourdes Vallecillo Orellana.

Aguilar de la Frontera, a 26 de enero de 2005.— La Secretaria de la Junta, María Lourdes Vallecillo Artiega.

JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE BAENA (Córdoba)

Núm. 689

Doña Rosa María Merino Mérida, Secretaria de la Junta Electoral de Zona de Baena, hago saber:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Orgánica 5/1985 de 19 de junio, de régimen General Electoral, se publica el presente a fin de insertar en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, la relación de miembros de esta Junta electoral de Zona que queda como sigue:

Presidente: Doña María del Carmen Carpio Lozano, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Baena (Córdoba).

Vocales: Don Manuel Osorio Montilla, Juez de Paz de Valenzuela y doña Paulina Molina Navarro, Juez de Paz de Luque.

Vocales no Judiciales: Doña Marina Coruel Galán y doña Inmaculada Criado Guarnizo.

Secretaria: Doña Rosa María Merino Mérida, Secretaria de la Junta Electoral de Zona de Baena.

Dado en Baena a 25 de enero de 2005.— La Secretaria Judicial, Rosa María Merino Mérida.

**JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE
CABRA (Córdoba)**

Núm. 692

Acta

Doña M.^a Francisca Lorite Martínez. Presidente.
Doña Iva María Redondo Fuentes. Vocal Judicial.
Don Antonio Fernández Pacheco. Vocal Judicial.
Don José Paniagua Jiménez. Vocal no Judicial.
Don Fernando Marín Vargas. Vocal no Judicial.
Don Vicente Jiménez de la Torre. Secretario.

En Cabra, a 26 de enero de 2005, siendo las 12'00 horas se reúne la Junta Electoral de Zona de Cabra, a los efectos de la Constitución definitiva de la misma con los Vocales no Judiciales.

Igualmente en este acto se ratifica la renuncia del anterior Vocal Judicial de don José Poyato Jiménez y el nombramiento del nuevo Vocal Judicial don Antonio Fernández Pacheco.

A tal efecto queda constituida la Junta Electoral de Zona de Cabra de la manera que a continuación se detalla:

Presidente: Doña María Francisca Lorite Martínez.

Vocales Judiciales: Doña Ivana María Redondo Fuentes y don Antonio Fernández Pacheco.

Vocales no Judiciales: Don José Paniagua Jiménez y don Fernando Marín Vargas.

Secretario: Don Vicente Jiménez de la Torre.

Con lo cual se da por terminada la presente, que leída y hallada conforme es firmada por los asistentes, certifico.

Cabra, 26 de enero de 2005.

**JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE
CÓRDOBA**

Núm. 690

Don José Francisco Yarza Sanz, Presidente de la Junta Electoral de Zona de Córdoba, hago saber:

Que con esta fecha ha quedado constituida de forma definitiva la Junta Electoral de Zona de esta Ciudad con los siguientes componentes:

Presidente: Ilmo. Sr. don José Francisco Yarza Sanz, Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción Número 2 de Córdoba.

Vocales: Ilma. Sra. doña Ana María Relaño Ruiz, Magistrada-Juez del Juzgado de Instrucción Número 3 de Córdoba.

Ilma. Sra. doña Cristina Mir Ruza, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Córdoba.

Vocales no Judiciales: Sr. don Eduardo García Bala, Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba.

Sr. don Enrique Orizaola Paz, Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba.

Secretario: Doña Victoria-Alicia Alférez de la Rosa, Secretaria del Juzgado Decano de Córdoba.

Dado en Córdoba a 25 de enero de 2005.— El Presidente de la Junta, José Francisco Yarza Sanz.— La Secretaria, Victoria-Alicia Alférez de la Rosa.

**JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE
LUCENA (Córdoba)**

Núm. 693

Doña Carmen Valero Sánchez, Secretario de la Junta Electoral de Zona de Lucena (Córdoba), doy fe:

Que en el día de la fecha de ha levantado en esta Junta Electoral la siguiente:

**Acta de Constitución Definitiva de la
Junta Electoral de Zona**

En Lucena, a 25 de enero de 2005, siendo la hora señalada, comparecen don Luis Martínez Durán, Juez de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Lucena; don Juan Carlos Merenciano Aguirre, Juez de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Lucena; don Alfonso Álvarez Suárez, Juez de Primera Instancia e Instrucción Número 3 de Lucena, don Diego José Molina Salas y don José Pérez Castro, con mi asistencia doña Carmen Valero Sánchez, Secretario del Juzgado Decano de los de Lucena.

Iniciado el acto, por el Secretario que refrenda, se les hace saber a don Diego José Molina Salas y don José Pérez Castro, que han sido designados vocales no judiciales de esta Junta Electoral de Zona, aceptando los mismos la designación.

Queda constituida, por tanto, dicha Junta Electoral de Zona por los siguientes miembros:

Presidente: Don Luis Martínez Durán, con D.N.I. número 38.821.786.

Vocales Judiciales: Don Juan Carlos Merenciano Aguirre, con D.N.I. número 26.022.310, y don Alfonso Álvarez Suárez, con D.N.I. número 50.849.262.

Vocales no Judiciales: Don Diego José Molina Salas, con D.N.I. número 39.138.869 y don José Pérez Castro, con D.N.I. número 34.016.076

Secretario: Doña Carmen Valero Sánchez, con D.N.I. número 24767419.

Acto seguido por la Junta constituida se acuerda que el resultado de dicha acta se comunique por medio de Fax al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, al Ilmo. Sr. Presidente de la Junta Electoral Provincial de Córdoba y remitir certificación de dicha constitución al Excmo. Sr. Subdelegado del Gobierno en la provincia para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley Orgánica de Régimen Electoral General.

No habiendo más asuntos que tratar, se dió por finalizado el acto, del que se extiende la presente, que leída y hallada conforme, es firmada por el señor Presidente y Vocales, de lo que yo, El Secretario, doy fe. Rubricado.

Y para que así conste, expido el presente en Lucena a 25 de enero de 2005.— La Secretario, Carmen Valero Sánchez.

**JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE
MONTILLA (Córdoba)**

Núm. 688

Doña Macarena Sánchez del Rosal, Presidente de la Junta Electoral de Zona de Montilla, hago saber:

Por medio del presente participo que han sido designados Vocales No Judiciales de esta Junta Electoral los siguientes:

1. Doña M.^a Carmen Arcos Mora.

2. Don Doroteo Jurado Rojas.

En consecuencia la composición definitiva de esta Junta Electoral es la siguiente: L

Presidente: Doña Macarena Sánchez del Rosal.

Vocales Judiciales: Doña María Dolores Márquez López.

Doña María Ángeles Prieto Lozano.

Vocales no Judiciales: Doña M.^a Carmen Arcos Mora.

Don Doroteo Jurado Rojas.

Secretario: Doña Carmen María Siles Monserrat.

Montilla, a 25 de enero de 2005.— La Presidente de la Junta, Macarena Sánchez del Rosal.

**JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE
PEÑARROYA-PUEBLONUEVO (Córdoba)**

Núm. 645

Don Ignacio Munitiz Ruiz, Presidente de la Junta Electoral de Zona de Peñarroya-Pueblonuevo, hago saber:

Para que se proceda a su inserción en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia que ha quedado constituida de forma definitiva la Junta Electoral de Zona de Peñarroya-Pueblonuevo, con los siguientes componentes:

Presidente: Don Ignacio Munitiz Ruiz, Juez Primera Instancia e Instrucción Decano.

Vocales: Doña María Sacramento Cobos Grande, Juez de Primera Instancia e Instrucción Número Uno y Doña Ana María León García, Juez de Paz de Villaharta.

Vocales no Judiciales: Don Federico Medina Fernández y doña Vanesa Mellado Tapia.

Secretaria: Doña María Tirado Jiménez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Decano.

Dado en Peñarroya-Pueblonuevo, a 24 de enero de 2005.— El Presidente de la Junta Electoral de Zona, Ignacio Munitiz Ruiz.

**JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE
POSADAS (Córdoba)**

Núm. 702

La Junta Electoral de Zona de Posadas, tras el nombramiento por la Junta Electoral Provincial de los Vocales no Judiciales, ha quedado constituida en la forma siguiente:

Presidente: Doña Carmen Belén Mendoza Anies, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Posadas (Córdoba).

Vocales Judiciales: Doña Carmen Troyano Morejón, Juez Substituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Posadas (Córdoba) y doña Sonia Jiménez Aguilar, Juez de Paz de Hornachuelos (Córdoba).

Vocales no Judiciales: Don Mariano Morales Pérez, Licencia en Derecho, vecino de Palma del Río.

Doña Rocio Paez López, Licenciada en Derecho, vecina de Palma del Río (Córdoba).

Secretario: Don Francisco Palacios Muñoz, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Decano de Posadas (Córdoba).

Posadas, 26 de enero de 2005.— La Presidenta de la Junta, Carmen Belén Mendoza Anies.

JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE POZOBLANCO (Córdoba)

Núm. 619

Doña Inmaculada Lucena Merino, Presidenta de la Junta Electoral de Zona de Pozoblanco, hago saber:

Que en virtud de lo acordado por esta Junta Electoral de Zona, en sesión celebrada en el día de la fecha, una vez aceptado el cargo por los Vocales no Judiciales, la misma ha quedado definitivamente constituida para la celebración del Referéndum Consultivo de la Nación de ratificación al Tratado por el que se establece una Constitución para Europa, convocado por Real Decreto 5/2005, de 14 de enero, y según las siguiente composición:

Presidente: Doña Inmaculada Lucena Merino, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Pozoblanco (Córdoba) y su Partido.

Vocales Judiciales: Doña María José Cuenca Bonilla, Juez de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Pozoblanco y don Manuel Romero Ramírez, Juez de Paz de El Viso.

Vocales no Judiciales: Doña Manuel Inés Muñoz Navarro y doña Catalina Caballero García, ambas Abogadas en ejercicio, designados por la Junta Electoral Provincial.

Secretario: Don Gabriel Peñafiel Galán, Secretaria Judicial del Juzgado del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción Número Dos Decano de Pozoblanco (Córdoba) y su Partido.

Y para que así conste y a los efectos de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, se expide el presente edicto en Pozoblanco (Córdoba) a 25 de enero de 2005.— La Presidente, Inmaculada Lucena Merino.— El Secretario de la Junta, Gabriel Peñafiel Galán.

JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)

Núm. 691

La Junta Electoral de Zona de Priego de Córdoba, hago saber: Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley Orgánica 5/85 de 19 de junio, de Régimen General Electoral y el artículo 2.1 del Real Decreto 5/05, se publica el presente a fin de insertar en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, la relación de miembros definitiva de esta Junta Electoral de Zona que queda como sigue:

Presidente: Don Antonio Miguel Vallejo Jiménez, Juez del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción Único de Priego de Córdoba.

Vocales Judiciales: Don José María Pérez Martos, Juez de Paz de Carcabuye y don Antonio Casado Hidalgo, Juez de Paz de Fuente Tójar.

Vocales no Judiciales: Don Roberto Loza Rosa y don Rafael Díaz de la Coba.

Secretaria: Doña Olga Rodríguez Castillo, Secretaria Judicial del Juzgado de Priego de Córdoba.

En Priego de Córdoba a 26 de enero de 2005.— El Presidente, Antonio Miguel Vallejo Jiménez.

DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES Y ACCIÓN TERRITORIAL

Servicio Central de Cooperación con los Municipios Contratación

Núm. 378

La Junta de Gobierno de esta Corporación y la Presidencia de

la misma, han adjudicado mediante subasta procedimiento abierto y concurso procedimiento abierto, los siguientes contratos de obras, a las empresas y por los importes, que a continuación se especifican.

MEJORA DE LA C.P. 174 DE LA CRUZ DE LA ALGAIDA

ADJUDICACIÓN: Acuerdo Junta de Gobierno 22-12-04.

ADJUDICATARIO: AROAN S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 441.700,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

ESPIEL.- Pista Polideportiva y terminación piscina municipal

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: ENHOGUAR S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 243.243,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

VILLANUEVA DEL DUQUE.- Salón de Usos Múltiples

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: ENHOGUAR S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 232.650,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

HORNACHUELOS.- Vestuarios en instalaciones deportivas

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: ENHOGUAR S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 99.000,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

MEJORA DE LA C.P. 200 DE LA FUENSANTA A MONTORO

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: ENHOGUAR S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 130.150,80 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

MEJORA DE LA C.P. 126 DE VILLA DEL RÍO A LOPERA

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: HORMACESA.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 190.008,72 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

HORNACHUELOS.- Alumbrado público en aldeas.

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: GABRIEL PVEDA S.A.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 101.150,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

VILLA VICIOSA.- Edificio en camping municipal

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04

ADJUDICATARIO: ENHOGUAR S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 186.120,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

MONTORO.- Remodelación piscina municipal

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: CLIMO-CUBIERTA S.A.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 180.000,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Subasta procedimiento abierto.

MONTURQUE.- Adecuación cementerio municipal, 2ª fase

ADJUDICACIÓN: Acuerdo Junta de Gobierno 22-12-04.

ADJUDICATARIO: ENHOGUAR S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 329.175,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Concurso procedimiento abierto.

CONQUISTA.- Piscina municipal, 2ª fase

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: COOP. CONST. VLLNVA. CÓRDOBA S.C.A.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 297.000,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Concurso procedimiento abierto.

SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS.- Centro de Servicios Sociales, 2ª fase

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: AXERQUIJA 2000 S.L.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 296.950,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Concurso procedimiento abierto.

VILLANUEVA DE CÓRDOBA.- Ampliación Biblioteca Municipal

ADJUDICACIÓN: Decreto 20-12-04.

ADJUDICATARIO: COOP. CONST. VVA. CÓRDOBA S.C.A.

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN: 287.100,00 euros.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Concurso procedimiento abierto.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 93.2 del T.R.L.C.A.P. aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, se publica a fin de dar cuenta de dichas adjudicaciones. Córdoba, 11 enero de 2005.— El Presidente, Francisco Pulido Muñoz.

AYUNTAMIENTOS

CÓRDOBA
Gerencia de Urbanismo
Servicio de Planeamiento
 Núm. 8.327

Planeamiento/Mirc 4.1.7 15/2004

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en solar sito en el número 13 de la calle Luis Valenzuela, promovido por la entidad mercantil Proilcasa Promociones, S.L., y otros, requiriendo al promotor para que durante el trámite de información pública y, en todo caso, antes de su aprobación definitiva presente la documentación en formato digital.

Segundo.- Abrir un período de información pública por un plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, Prensa Local y notificación personal al promotor y demás interesados afectados si los hubiere”.

Córdoba, 5 de octubre de 2004.— El Gerente, Antonio Jiménez Medina.

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Planeamiento
 Núm. 10.822

PL/AJAM/4.1.3 – 9/2003

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el día 7 de octubre de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar Definitivamente el Plan Parcial del Sector San Rafael de la Albaida (PP SRA), promovido por Inmobiliaria Urbis, S.A.

SEGUNDO.- Advertir al promotor que antes de la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial deberá aportarse compromiso “expreso” de aceptar los gastos que se deriven de los refuerzos o mejoras que precisen las redes de Energía Eléctrica, Abastecimiento de Agua y Saneamiento, las cuales se definirán en los oportunos Planes Especiales en concepto de Cargas Externas, Contribuciones Especiales o Derechos de Extensión, depositando, en su caso, los avales que como garantía se le requieran.

TERCERO.- Trasladar el acuerdo a las encargadas del Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados) constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, número 51 de 5 de abril de 2004.

CUARTO.- Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

QUINTO.- Una vez se certifique en el depósito del Registro Municipal y se efectúe el envío al Registro Autonómico PUBLICAR, el Acuerdo y las Ordenanzas en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia (artículo 41.2 de la LOUA).

SEXTO.- Notificar la presente Resolución al promotor y demás interesados en el expediente, significándole que contra esta Resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/92 y 8 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, sin perjuicio que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente.

Córdoba, 26 de octubre de 2004.— El Gerente, Antonio Jiménez Medina.

TÍTULO 1º

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El suelo inserto en el Sector PP-S.R.A. está calificado como

residencial y se regirá por las determinaciones contenidas en el Título 7º, capítulo 1º, secciones 1ª y 2ª de la Normativa de Régimen Urbanístico del Plan General y específicamente por los artículos 19 al 45, ambos inclusive, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1992.

Artículo 1.1.- Calificación y Usos.

Artículo 1.1.1.- Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

2. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. También deberá cumplir la Ordenanza Municipal de Aperturas, en caso de estar publicada, en los aspectos técnicos y de regulación de los usos.

Artículo 1.1.2.- Tipos de Usos.

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: Global y pormenorizado, que se corresponden con los niveles de desagregación propia de la ordenación general o sectorial y de la parcela concreta. Además, y en relación con su posible implantación en el territorio, en: admisibles, compatibles y prohibidos. Según esta tipificación, las regulaciones de zona, área o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1.1. Usos admisibles:

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en el plano de «Calificación, Usos y Sistemas».

1.2. Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Título de Ordenanzas de Edificación, o en los planes de desarrollo.

b) Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas, por estas Normas o por los planes de desarrollo, para el nuevo uso que efectivamente se implante. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas de unifamiliares, en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularán por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

1.3. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas del P.G.O.U. o por las Ordenanzas de este Plan Parcial al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 1.1.3.- Regulación de Usos.

a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Parcial se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no estén prohibidos en el presente Plan Parcial o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

b) Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

c) Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

Artículo 1.1.4.- Cambio de Usos.

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual; se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, según P.G.O.U.

2. Los cambios de uso habrán de atenderse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.

3. En ningún caso, se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio.

4. El Ayuntamiento podrá marcar objetivos más explícitos, si así lo considera, a través de modificaciones o planeamiento, sobre las condiciones generales a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.

5. Se verificarán, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

Artículo 1.1.5.- Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo.

El uso global de todo el Plan Parcial es el residencial según lo establecido en el P.G.O.U. La regulación de los usos globales compatibles y pormenorizados se realiza en estas Ordenanzas.

Artículo 1.1.6.- Tipos de usos según su régimen de utilización.

1. Uso público o colectivo: aquél que es susceptible de utilización y disfrute por cualquier ciudadano, independientemente de su titularidad pública o privada.

2. Uso privado: Aquél cuya utilización y disfrute está limitado por razón de dominio o propiedad.

Artículo 1.1.7.- Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia determinada por su ordenanza concreta con la linde de la parcela más cercana.

Artículo 1.1.8.- Servidumbres.

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediatez y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan Parcial que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

Artículo 1.1.9.- Clases de usos.

A los efectos del presente Plan Parcial los usos se clasifican, según su función, en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial.

a) Unifamiliar.

1.2. Industrial en 1ª categoría: Industrias compatibles con la zonificación residual.

1.3. Terciario.

a) Hospedaje u hotelero.

b) Comercio.

c) Oficinas.

d) Recreativo.

e) Hostelería.

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

2.1. Equipamiento comunitario.

a) Educativo.

b) Servicios de interés público y social:

- Cultural.

- Asistencia sanitaria.

- Bienestar social.

- Religioso.

- Otros Servicios urbanos.

c) Deportivos.

2.2. Parques y jardines públicos.

2.3. Transportes y comunicaciones:

a) Red Viaria.

b) Aparcamientos.

2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Artículo 1.1.10.- Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

Artículo 1.2.- Uso Residencial.**Artículo 1.2.1.- Definición y clases.**

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se admite la primera categoría de las recogidas en el P.G.O.U.:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

B. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquél. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

Artículo 1.3.- Uso Industrial.

Solo se permite el uso industrial en su primera categoría.

Artículo 1.3.1.- Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

2. Corresponden a los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1 del P.G.O.U. con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases y olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes se-

ñalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de Radio.

Artículo 1.3.2.- Regulación del uso industrial.

1. La aplicación de las categorías industriales se regula en estas Ordenanzas.

2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo, etc., así como a lo indicado en estas Ordenanzas.

3. Si una instalación, produce residuos que, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

4. Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m² habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.

6. También deberán ajustarse las ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que redacte y apruebe el Ayuntamiento en desarrollo de las Normas del P.G.O.U., para la pormenorización y concreción de los distintos parámetros ambientales.

Artículo 1.4.- Uso Terciario.

Artículo 1.4.1.- Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

Artículo 1.4.2.- Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios... Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) igualmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

Artículo 1.4.3. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

- a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.
- b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

c) Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

d) En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.

e) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.

f) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.

g) Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, mantener la iluminación natural a través de la fachada.

h) Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Ordenanzas.

Artículo 1.4.4.- Oficinas.

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales, consultas médicas...

b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros...

c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.

b) Las actividades del tipo a) y b) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

c) Una actividad del tipo c) de éste artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el

caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

Artículo 1.4.5.- Recreativo.

Comprende:

a) Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.

b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio.

Artículo 1.4.6.- Hostelería.

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

b. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afeción entre las 22 h. y las 9 h., con niveles superiores a los límites mas bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

3. En cualquier caso, deberán ajustarse a las Ordenanzas de Apertura Municipales, si existiesen.

Artículo 1.5.- Equipamiento comunitario.

Artículo 1.5.1.- Definición y clases.

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc, así como sus instalaciones complementarias, (deportivas, etc).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años).

a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios;

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS):

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas,

cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se considerarán designadas en éste.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio y con la adecuada insonorización.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.

- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...).

Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.

1. En el caso de residencia de ancianos será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza sectorial.

2. Estas actividades sólo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.

- En edificios destinados a viviendas, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

- En edificio educativo o religioso, exclusivos.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja y en primera cuando éste esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen asimismo las oficinas de las administraciones públicas y sus instalaciones complementarias (infraestructuras, centros de control animal, etc.), y mercados públicos. Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

2.3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse, mediante estas instalaciones, la calificación de EQ Deportivo asignada.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

Artículo 1.6.- Parques y jardines públicos.

Artículo 1.6.1.- Definición y clases.

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- a) Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

- b) Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- c) Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 1.6.2.- Condiciones de aplicación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante– de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 1.6.3.- Parques urbanos y jardines.

En los parques sólo se admite, además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

Artículo 1.6.4.- Ordenación de espacios libres y jardines.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 1.6.5.- Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 1.7.- Transportes y comunicaciones.

Artículo 1.7.1.- Definición y clases.

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones (STC) los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, metro ligero, etc)

- b) Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

Artículo 1.7.2.- Condiciones de aplicación.

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.7.3.- Clasificación de la red viaria.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

a) **Vías Primarias.** Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior.

b) **Viaro Medio.** Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que, por su longitud, salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias.

c) **Distribuidores de barrio.** Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

d) **Viaro Local.** Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

e) **Sendas peatonales.** Las destinadas a la circulación de peatones.

2. El plano de «Alineaciones y Rasantes» determina la amplitud y disposición de las vías.

En este Plan Parcial, el viario se proyecta con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas, del medio que atraviesan y conforme a lo establecido en las Normas del P.G.O.U.

Artículo 1.7.3.1.- Condiciones específicas de las vías públicas.

Nos remitimos al artículo 12.7.5. del documento **NORMATIVA (Usos, Ordenanzas y Urbanización)** del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.7.4.- Aparcamientos.

Artículo 1.7.4.1.- Definición.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada

de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 1.7.4.2.- Condiciones de aplicación.

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

En este tipo de casos los edificios deberán ajustarse a los parámetros definidores de la ordenanza de zona de que se trate, pudiéndose, justificadamente, proponer ajustes de éstos con los límites propios de un Estudio de Detalle. Por tanto el volumen y altura máxima en metros se regirá por la ordenanza, y no por el número de plantas, que se derivará de los parámetros propios de altura libre entre plantas de estos usos.

2. La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 1.7.4.3.- Reservas de espacios para aparcamientos.

1. La reserva mínima establecida en este Plan Parcial, es de dos plazas por vivienda. Al menos un 50% de dicha dotación se prevé en el interior de la parcela, situándose el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria.

2. Con esta previsión el Plan Parcial asegura suelo suficiente para parada y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad y en función de la edificabilidad y los usos. Ello en cantidad y de acuerdo con lo que se regula al respecto en el P.G.O.U. y en el presente Plan Parcial.

3. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

4. De la dotación de plazas de aparcamiento ubicadas en parcela privada (en aplicación del punto 1. del presente artículo), no se podrán disponer al aire libre más del 40% de las totales.

Artículo 1.7.4.4.- Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación:

a) Una plaza por cada 100 m². construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la mas restrictiva de estas dos opciones.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m². de oficina, por cada 25 m². de techo comercial de establecimiento >2.500 m². y por cada 50 m². de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m². de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 ó menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: Una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas –según las condiciones del artículo 13.2.8- en las siguientes proporciones:

a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

4. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

5. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

Artículo 1.8.- Servicios Técnicos de Instalaciones.

Nos remitimos al capítulo 8º, título 12º de las Ordenanzas del Plan General.

Artículo 1.9.- Planeamiento de desarrollo.

Dada la tipología de viviendas proyectadas y que el Proyecto de Reparcelación deberá contemplar la parcelación de las manzanas, no será necesario contemplar ningún planeamiento de desarrollo de las manzanas.

Artículo 1.9.1.- Proyectos de urbanización.

Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en:

- Art. 92 de la Ley del Suelo, Texto Refundido del 92.

- Art. 67 y afines del Reglamento de Planeamiento.

- Art. 3.5.2 y siguientes del documento, la Normativa: Régimen Urbanístico del Plan General.

- Art. 2.8 de la Memoria del Plan Parcial.

- Art. 98 y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.9.2.- Reparcelaciones.

Al objeto de facilitar el reparto de los aprovechamientos se permite la reparcelación de las manzanas de acuerdo con lo dispuesto en:

- Art. 164 y afines de la Ley del Suelo, Texto Refundido del 92.

- Art. 71 y afines del Reglamento de Planeamiento.

- Art. 73 y afines del Reglamento de Gestión.

- Art. 100 a 104 y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**TÍTULO 2º
TERMINOLOGÍA**

Los conceptos que se exponen en este título, son coincidentes con los del Plan General.

Artículo 2.1.- Generalidades.

El presente plan parcial se regirá por las Ordenanzas que se exponen en este documento.

Para cualquier concepto de aplicación que no se encuentre especificado en él, se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Artículo 2.2.- Terminología.

Artículo 2.2.1.- Parcela.

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir

autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

3. Cuando en las Ordenanzas de Zona ó en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.2.2.- Solar.

Es la parcela que, por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 2.2.3.- Definiciones relativas a la edificabilidad. (Techo edificable).

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanos, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal para cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona:

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2/m^2 s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicada a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso:

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2/m^2 s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 2.2.4.- Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

Artículo 2.2.5.- Alineación a vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

Artículo 2.2.6.- Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 2.2.7.- Alineación de edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir ó no con la alineación del vial.

Artículo 2.2.8.- Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de refe-

rencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 2.2.9.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 2.2.10.- Medianería.

Es la pared, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 2.2.11.- Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 2.2.12.- Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 2.2.13.- Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Artículo 2.2.14.- Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
- Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 2.2.15.- Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.

Artículo 2.2.16.- Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Artículo 2.2.17.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

TÍTULO 3º NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 3.1.- Edificación residencial.

Artículo 3.1.1.- Superficies.

1a) Superficie útil y estancia.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

1b) Condiciones mínimas de habitabilidad.

En programas de vivienda de tres o más estancias-dormitorio, el estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros. Para viviendas de más reducido programa bastará con que una de las estancias cumpla la condición referida.

1c) Superficies útiles mínimas.

Estar-Comedor.

En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m².

En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m².

En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m².

En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m².

Cocina.

Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m²

Terraza-Lavadero.

En cocinas de menos de 7 m²: 2 m².

Dormitorios.

Simple: 6 m².

Doble: 10 m².

Baño.

3 m².

Aseo.

1'10 m².

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

Artículo 3.1.2.- Pasillos y escaleras.

2 a) El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.

2 b) Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB +3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB +3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².

2. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm., y la altura máxima de las tabicas de 19 cm., excepto en viviendas unifamiliares, donde permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.

3. La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

4. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.

Artículo 3.1.3.- Condiciones de distribución de las dependencias.

a) En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, resi-

dencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Artículo 3.1.4.- Iluminación y ventilación.

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior (Vía pública, Espacio Libre interior de parcela, Patio Interior cualificado definido en este mismo Artículo, o Patio de Luces) mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie en planta de la misma.

b) Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

c) La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.

d) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o destinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.

e) Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.

Artículo 3.1.5.- Patios de ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima será de 5 m²s.

4. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

5. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.

Artículo 3.1.6.- Patios de luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Su superficie mínima será de 9 m²s.

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir la superficie mínima señalada en el número 3 anterior, pero, en cualquier caso, deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las Luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

c) Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si al patio de Luces recaen viviendas interiores.

Artículo 3.1.7.- Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, será de aplicación a

las obras de ampliación cuando contemplen la elevación de nuevas plantas.

1. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc... no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.

2. Las viviendas con cualquier régimen de Protección Oficial se regirán por sus normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea incompatible con la contemplada en el presente Documento.

Artículo 3.2.- Garajes.

Artículo 3.2.1.- Condiciones de edificación.

Cualquier planta dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima de 2.50 metros entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse puntualmente por razones constructivas, formales, instalaciones, u otras causas, hasta los 2.25 metros.

Si dicha planta es la baja, deberá acomodarse en altura a la de la zona en que se encuentre.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a linderos público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

Artículo 3.2.2.- Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

Artículo 3.2.3.- Accesos y circulación interior.

1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con un anchura mínima de tres (3) metros.

b) Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.

c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.

d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

3.- Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido por las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).

b) Que se habilite una zona señalada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

Artículo 3.2.4.- Dimensiones de las plazas.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo, libre de cualquier tipo de obstáculo, de 2.20 por 4.50 metros. La superficie útil de los garajes habrá de ser igual o superior a la que resulte de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento previstas.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

3. Las plazas para el aparcamiento de bicicletas, con independencia del uso del edificio, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las reservas para aparcamientos de bicicletas podrán situarse bien en los mismos locales que los garajes, o en locales independientes con acceso propio o compartido con el de las viviendas u otros usos de los edificios. La ubicación en los edificios podrá ser en planta baja o primera planta de sótano.

b) Se dispondrán en superficie de la planta, evitándose sistemas de colgar o similares.

c) Las plazas se situarán de forma agrupada, en uno o varios grupos o recintos.

d) Los aparcamientos contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

e) Los aparcamientos quedarán situados en las zonas más próximas a los accesos a los garajes, y como máximo a una distancia de 25 m. de los mismos.

f) La dimensión mínima correspondiente a cada plaza será de 1,00 m².

Artículo 3.2.5.- Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de

quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

d) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

e) Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

TÍTULO 4º

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Los conceptos que se exponen en este título, son coincidentes con los del Plan General.

Artículo 4.1.- Criterios de medición de altura.

1. La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) En cubiertas inclinadas, la línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura reguladora máxima, debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados con el plano superior del último forjado de la edificación, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta.

b) En cubiertas planas podrá sobresalir sobre la altura reguladora máxima, un casetón de acceso, cuya altura libre no podrá ser superior a 2,75 metros, ni su ocupación, superior a la que ocupe la escalera, incluyendo zancas, mesetas y descansillos, en la planta de acceso a la cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía pública, y su cubierta podrá ser inclinada con el mismo ángulo que el resto de la cubierta del edificio. En el supuesto que ello no sea posible, por las características de la edificación o del entorno, habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 1.2.17. de estas Ordenanzas.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

g) Las piscinas en cubierta, con los límites de altura contenidos en el presente artículo, y en todo caso con aquella que impida su visión desde la vía pública.

3. Los espacios interiores que puedan resultar de los cuerpos de edificación contemplados en los apartados anteriores, no serán, en general habitables ni ocupables, salvo en los términos que anteriormente se contemplan, o cuando expresamente se diga lo contrario en estas Ordenanzas.

4. A los solos efectos de adecuación del edificio al entorno, de adaptación a la topografía del solar o en aras de una mejor com-

posición arquitectónica, los criterios dimensionales fijados en este artículo, admitirán una tolerancia de hasta un 10%, siempre que se justifique la mejora del conjunto respecto al que resulta de la aplicación estricta de la norma y sin que ello pueda suponer en ningún caso aumento de la superficie edificable.

Artículo 4.2.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1. 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media del ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 12 metros. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. En segunda crujía (mínimo 3,50 m.) podrá elevarse la altura hasta enrasar con la correspondiente a la calle más ancha, en una longitud coincidente con la medianero del solar colindante de la calle más ancha. Los paramentos originados por la diferencia de altura no podrán ser medianeros, en ningún caso, y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.3 Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuos que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 metros de la alineación correspondiente a la calle más estrecha. Los casos especiales que no queden comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos en razón del paisaje urbano.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de la determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Una vez excluidas éstas, se tomará como origen de alturas la calle de mayor anchura que aboque a la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará desde el punto extremo del tramo de fachada con frente a plaza, la altura correspondiente a la misma, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso.

A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle. El paramento originado por la diferencia de altura no podrá ser medianero en ningún caso, deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificios exentos.

Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de **Planta Baja**, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 4.3.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada Planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3. Las cotas de referencia de las Plantas Bajas se mantendrán con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro en relación a la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas.

En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Artículo 4.3.- Planta baja.

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalan estas Normas en el artículo anterior.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera o forjado está situado como máximo entre 1,50 m. por encima y 0,75 m. por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio.

Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

En todos aquellos solares de esquina de calles con ancho inferior a 10 metros, en los que sean de aplicación las Ordenanzas de Manzana Cerrada, Ordenación Abierta, Plurifamiliar Aislada, Unifamiliar Aislada, Industrial, Comercial y Equipamientos Comunitarios, y que no tengan expresamente definida una alineación de chaflán, será obligatorio dejar en planta baja, si la construcción fuera alineada al vial, o en la cerca de cerramiento, si la construcción fuera retranqueada, un chaflán definido por la distancia de 3 metros a partir de la esquina, en ambas fachadas. En casos excepcionales, el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

a) Con carácter general se fija una altura mínima de 3.50 me-

tros entre la cota superior de la solera o del forjado de suelo, y la inferior de la estructura que conforme el techo, y/o, en su caso, el arranque de la cubierta, cuando ésta se destine a Uso Comercial o Público, de 2.60 metros entre elementos de acabado, para Uso de Viviendas u Oficinas, y de 2.50 metros también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.

Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3.00 metros, en el segundo, en cocinas, servicios, pasillos, ... hasta 2.20 metros, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2.25 metros.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2) No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3) Su altura libre mínima, entre elementos de acabado, será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo.

Artículo 4.4.- Planta sótano.

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1.50 metros sobre el nivel original del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1.50 metros por encima de éste nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja.

3. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

4. En plantas de sótano se permitirán otros usos distintos de los señalados en el apartado anterior –siempre que se garantice el cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable- en cuyo caso deberán cumplirse, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:

a) La superficie de techo del sótano podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio, siempre que entre ambas superficies no se supere la ocupación máxima permitida y se cumplan las separaciones a lindero.

b) La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

5. Para los usos antes citados, la altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2.50 metros, pudiendo rebajarse puntualmente, por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2.25 metros.

6. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida por esta Ordenanza, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

7. En ordenanza CTP-1 se podrán proyectar sótano conjunto entre varias parcelas con el objetivo de implantar los usos señalados en el punto 4.4. 3 de esta ordenanza, debiéndose recoger en las escrituras de cada una de las viviendas la servidumbre de paso que resulte de la implantación.

Artículo 4.5.- Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de una edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las plantas altas entre elementos de acabado no será inferior a 2.60 metros o 2,50 metros (aparcamiento), pudiendo rebajarse hasta 2.20 metros en cocinas, pasillos, servi-

cios, ... Las plantas diáfnas para instalaciones, con altura inferior a 2.10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

Artículo 4.6.- Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Artículo 4.7.- Cuerpos salientes.

1. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.

d) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de Zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m. de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3.50 m. sobre el nivel de la acera.

Artículo 4.8.- Elementos salientes.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10 cm. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m. de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1,50 m., y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

Artículo 4.9.- Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

3. No obstante, las rampas no cubiertas que den acceso a cocheras, sótanos e instalaciones deportivas no se considerarán incluidas en la obligación de separación a lindero que establece el apartado anterior.

Artículo 4.10.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Nos remitimos al punto 1.2.17 de estas Ordenanzas.

Artículo 4.11.- Casos particulares.

1. Construcciones auxiliares. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

2. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramientos que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia, integrándose en el diseño general del edificio.

3. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la corporación que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

TÍTULO 5º

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 5.1.- Ordenanza de la zona de Colonia Tradicional Popular.

Artículo 5.1.1.- Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Ordenación.

Artículo 5.1.2.- Condiciones de ordenación (CTP-1).

1. Alineación:

La fachada del edificio deberá coincidir por lo general con la alineación del vial.

2. Parcelación:

La parcela mínima se establece con el criterio de albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la normativa aplicable y la regulación del Uso de Vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio se fija una parcela mínima edificable de 70 m².

La segregación de parcelas matrices en dos o más parcelas requerirá la realización de un Estudio Previo a los proyectos de edificación correspondientes. El Estudio previo recogerá las

alineaciones exteriores y fijará las interiores, estudiando la integración de los edificios con el entorno y las edificaciones colindantes.

3. Edificabilidad neta:

El techo edificable será el resultante de la aplicación de las Normas de Composición de edificio expresadas en el presente Capítulo, con el límite señalado para manzana sea cual sea la parcelación definitiva; y que podría definirse en el Proyecto de Reparcelación.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable medidas desde la alineación del vial no excederá los 16 m. Excepcionalmente, para grupos edificados que cuenten con patio o jardín delantero, la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de la edificación que predomine en el citado grupo.

5. Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida estará en función del tamaño de la parcela.

- Parcelas de hasta 100 m²..... el 100%.
- Parcela de más de 100 m² y menos de 125 m²..... 100 m².
- Parcelas de más de 125 m²..... el 80%.

Excepcionalmente, en parcelas que presenten fachadas a calles opuestas, y cuya profundidad, media en la perpendicular que pasa por los puntos medios de las mismas, sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100 %. También se podrá alcanzar el 100% de ocupación en las parcelas con fondo inferior a 5 metros en todas sus fachadas.

En parcelas en esquina, también podrá alcanzarse el 100% de ocupación cuando se cumpla uno de los fondos sea inferior a 5 m.

Artículo 5.1.3.- Condiciones de la edificación (CTP-1).

1. Altura edificable.

Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 7 metros.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9'75 m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vívido de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2'00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

2. Vuelo de cuerpos salientes.

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0'40 m.

3. Aparcamientos.

Se permiten aparcamientos subterráneos comunes a grupos de viviendas.

Artículo 5.1.4.- Condiciones de adecuación ambiental (CTP-1).

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semi-rural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza, pudiendo proponerse en estos casos la alineación de la edificación y profundidad máxima edificable más adecuados a la morfología edilicia de la zona en que se integre (en coordinación con el artículo 5.1.2. de la presente Normativa).

Artículo 5.1.5.- Regulación de uso (CTP-1).

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª Categoría.
- Terciario (Excepto grupo c) de uso Recreativo).
- Equipamiento (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 5.1.6.- Usos de aparcamientos.

Distinguiremos dos tipos de aparcamientos:

a) Aparcamiento en superficie formando parte de la estructura de la vivienda.

b) Aparcamiento subterráneos con la condición de cumplimiento del artículo 4.4.7. de estas Ordenanzas.

Artículo 5.2.- Equipamiento comunitario.

Se estará a lo dispuesto por el Plan General para este tipo de usos.

Artículo 5.3.- Espacio viario.

Se estará a lo dispuesto por el Plan General para este tipo de usos.

Córdoba, mayo de 2004.

Firman: Antonio Luque Navarro, María Dolores García Guijo y Federico Segura Montero.

ANEXO I

ACCESIBILIDAD ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se cumple a nivel de planeamiento como en su día se cumplirá a nivel de urbanización la Normativa siguiente:

- NORMAS TÉCNICAS PARA ACCESIBILIDAD DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA, según Decreto 72/92, de 5 de mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

- ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS, EN EL TRANSPORTE Y EN LA COMUNICACIÓN, (Estudios Urbanos Núm. 4.726, BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, Núm. 162, de 15 de julio de 1994. Rectificación BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, Núm. 181, de 6 de agosto de 1994).

De acuerdo con la anterior:

- Número de plazas de aparcamiento para vehículos con movilidad reducida. Según el punto 2.1.3. y 2.3.3. de la Memoria, el número de plazas totales exteriores para aparcamientos es de 1.941, por lo que 39 serán destinadas a vehículos de minusválidos con lo que cumplimos tanto el 2% del total como una plaza por cada 50 o fracción.

- Las dimensiones de estas plazas serán de 5'00 x 3'60 m.

- Las plazas de minusválidos se dispondrán al menos de dos en dos, resolviendo con rampa el acceso al acerado.

- Los semáforos incorporarán instalación de adaptación acústica.

- Pasos de peatones con textura y color diferentes. Cuando el acerado sea superior a 1 m, de cada lado del vado surgirá una franja de estas losetas especiales, de 100 centímetros de anchura, que, como norma general, se prolongará hasta la línea de fachada. El material a emplear será adoquín rugoso.

- En vados de paso de peatones, el máximo desnivel sin plano inclinado será de 2 centímetros, y el bordillo tendrá el canto achaflanado.

- Retranqueos: En los casos en que la edificación no vaya alineada a vial se dispondrá franja guía de tacto diferenciado que marque la alineación del val.

- Ficha justificativa: Se adjuntará Ficha de Justificación del Cumplimiento de la Norma debidamente cumplimentada con el Proyecto de Urbanización.

**Gerencia de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

Núm. 90

PL/AJAM/4.2.1 – 9/2004

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del PP V-2 "Cañada Real Este" Villarrubia del P.G.O.U. de Córdoba, presentados por Urbanismo Andalucía 2002, S.L.

Segundo.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Tercero.- Notificar personalmente a los propietarios afectados requiriendo a los que no lo hubiesen hecho, para que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de reparcelación forzosa o de expropiación, según proceda.

Cuarto.- Requerir a los propietarios que se hubiesen incorporado para que constituyan la Junta de Compensación mediante Escritura Pública, en la que designarán los cargos del Consejo Rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

Quinto.- La incorporación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba a la Junta de Compensación, como titular de los bienes comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, nombrando a D. Andrés Ocaña

Rabadán para que se integre en la misma en defensa de los intereses municipales, y como miembro del Órgano Rector para llevar a cabo las labores de control y fiscalización.

Sexto.- Notificar la presente Resolución al promotor y demás interesados en el expediente, significándoles que contra esta Resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer RECURSO DE REPOSICIÓN de carácter potestativo ante el mismo Órgano que ha dictado la Resolución, en el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación del acto, o RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba, en el plazo de 2 meses a contar también desde el día siguiente al de notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/92 y artículo 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente, bien entendido que si utiliza el Recurso de Reposición Potestativo no podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se haya resuelto expresamente aquél o se haya producido la desestimación presunta de Recurso de Reposición interpuesto, lo que producirá por el transcurso de un mes sin haber recibido notificación de la Resolución Expresa del mismo.

Córdoba, 16 de diciembre de 2004.— El Gerente, Antonio Jiménez Medina.

**ESTATUTOS
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL P.P. V-2
"VILLARRUBIA CAÑA REAL ESTE"**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Constitución, denominación y régimen legal.

1.- Con la denominación de Junta de Compensación del P.P. V-2 "VILLARRUBIA-CAÑADA REAL ESTE", se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- La Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido, con carácter supletorio, en la legislación urbanística y en la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en el P.P. V-2 según lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba

Artículo 3.- Domicilio.

1.- La Entidad tiene su domicilio en Córdoba, Ronda de los Tejares, nº 18, Pasaje, local.

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma localidad por acuerdo de la mayoría simple de la Asamblea General, el cual deberá ser notificado a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4.- Objeto y fines.

1.- La Junta tendrá como objeto primordial llevar a cabo la gestión urbanística del P.P. V-2, que comprende la distribución justa de beneficios y cargas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

2.- Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

a) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar con empresas urbanizadoras en los términos que las Bases de Actuación establecen, conservándolas hasta el momento de la recepción por la Gerencia Municipal de Urbanismo, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos del artículo 154 de la LOUA.

b) Solicitar del Órgano actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación, así como la reparcelación forzosa de aquellos que no hubieran efectuado alguna de las opciones que establece el artículo 129.3 Ley 7/02,

de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, nº 154 de 31 de diciembre de 2002) en adelante LOUA.

c) Elaborar e interesar de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación con adjudicación de las parcelas resultantes a favor de la Junta de Compensación, de sus miembros y de las Administraciones Públicas en la medida que corresponda.

d) Solicitar al Registro de la Propiedad, la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución así como la inscripción de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación una vez aprobado definitivamente éste.

e) Ceder a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, según el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio.

f) Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.

h) Convenir y formalizar operaciones de crédito, con o sin garantía hipotecaria, o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.

i) Acordar la constitución de las garantías que resulten necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

j) Actuar con facultades fiduciarias sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

k) Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

l) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio u Organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

m) Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios –salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios– el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, telefonía y otras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113.3 LOUA.

n) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

o) Redactar e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA, Reglamento de Gestión Urbanística, Plan Parcial, en los Estatutos y en las Bases de Actuación.

p) Solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la LOUA y demás disposiciones aplicables.

Artículo 5.- Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento de Córdoba y el importe de las compensaciones a metálico si fueren procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba, constituirá título para la adjudicación de los terrenos.

Artículo 6.- Duración y ejercicio económico.

1.- La duración de la Junta será indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

2.- El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

CAPÍTULO II**DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYA TUTELA SE ACTÚA****Artículo 7.- Órgano urbanístico de control.**

1.- La Junta de Compensación ejercerá, sus funciones bajo la tutela e inspección del Gerencia Municipal de Urbanismo que tendrá carácter de Administración actuante.

2.- En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde a la Gerencia Municipal:

a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve a la Comisión de Gobierno de la Corporación, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el art. 129.3 LOUA, con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieran ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.

c) Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos Estatutos.

e) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

f) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.

g) Aprobar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación así como, en su caso, las modificaciones y complementos de los mismos.

h) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

i) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.

j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

k) Tramitar e informar el proyecto de reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 101 LOUA.

l) Acordar la recepción de las obras en los términos de los arts. 153 y 154 LOUA.

m) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

CAPÍTULO III**DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA****Artículo 8.- Composición de la Junta.**

1.- La Junta de Compensación se compone de:

a) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella.

b) Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación que generen derecho a aprovechamiento, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y sea o no promotora de la Junta.

c) El representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del

Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en su calidad de representante de la Administración Urbanística actuante en la de titular de intereses municipales, para el supuesto de que el derecho al 10% del aprovechamiento ya urbanizado se haga efectivo en terrenos.

También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados, correspondiendo a aquella la titularidad fiduciaria y poder dispositivo regulados en el artículo 134, apartado 1º b) de la LOUA. Con arreglo a los artículos 133 de la LOUA y 168 del Reglamento de Gestión Urbanística, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

Artículo 9.- Clases de miembros.

Los miembros de la Junta de Compensación serán fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios, en virtud de lo preceptuado en el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 10.- Miembros fundadores.

Serán miembros fundadores los que, personalmente o debidamente representados, hubiesen firmado el escrito de formalización de la iniciativa regulada en el artículo 130.1 de la LOUA que requiere la presentación, entre otros documentos, de la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, constituyéndose en promotores de la Junta de Compensación y que habrán de representar, como mínimo el 50 por ciento de la superficie comprendida en la unidad de ejecución.

Artículo 11.- Miembros adheridos.

1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean titulares de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución y que, no habiendo participado en la iniciativa, expresen su voluntad de integrarse en la Junta:

a) Dentro de los 20 días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

b) Antes de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica.

2. La incorporación se solicitará, directamente a la Junta de Compensación o a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba, haciendo constar expresamente la adhesión a la iniciativa urbanística formulada para la ejecución del planeamiento, Estatutos y Bases de Actuación y restantes documentos aportados con la misma, debiendo aportarse la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante junto con la documentación acreditativa del dominio y cargas sobre aquellas fincas y, en su caso, de la representación ostentada. A los efectos de la adhesión a la Junta de Compensación que, por si misma, no comporta ni prejuzga reconocimiento de derechos a efectos del Proyecto de Reparcelación, podrá presentarse certificación del Registro de la Propiedad, del catastro o de cualquier otro Registro público en el que conste el dominio, el título público o privado de propiedad y, en su defecto, cualquier otro medio que, a criterio de quien lo aporta, sirva para fundamentar la titularidad sobre la finca.

3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta los propietarios no adheridos quedarán excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación o reparcelación forzosa conforme a lo dispuesto en los artículos 135 de la LOUA y 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12.- Titularidades especiales.

1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal. Esta misma regla se aplicará cuando la situación de cotitularidad se produzca respecto a fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo de Administración por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el usufructuario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. De acuerdo con lo establecido por el artículo 101 LOUA, los titulares de cargas o gravámenes inscritos serán debidamente notificados del proyecto de reparcelación que se elabore, al objeto de que puedan formular cuantas alegaciones consideren convenientes durante el período de deliberación establecido en dicho precepto normativo.

Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización,

2. Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto, y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 22.2 de estos Estatutos.

4. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

Artículo 14.- Transmisión de bienes y derechos.

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, según lo establecido en el apartado 1º b), del artículo 129 de la LOUA.

2.- Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculadas a la participación enajenada, aunque no se hubiera hecho expresa mención de ello en el título de transmisión.

c) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

3.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

4.- La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General con el quórum previsto por el artículo 22.2 de estos Estatutos. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

5.- El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios que satisfagan en dinero sus obligaciones, los cuales acrecerán tal aprovechamiento en proporción a sus respectivos derechos originarios.

CAPÍTULO IV**DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA****Artículo 15.- Constitución de la Junta de Compensación.**

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento.

2.- Los promotores de la Junta de Compensación, mediante carta certificada remitida con una antelación mínima de 10 días hábiles respecto a la fecha prevista para la constitución, convocarán a todos los propietarios con identidad y domicilio conocidos, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación. Asimismo lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen más del 50 por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución o alternativamente, la totalidad de propietarios, mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA o cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 130.1 de la LOUA.

3.- La sesión de constitución de la Junta será presidida por el socio promotor que se designe al efecto, haciendo de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre en presencia notarial, en cuyo caso dará fe el funcionario público.

Artículo 16.- De la escritura de constitución.

1.- En la escritura de constitución se hará constar:

a) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Acuerdo de constitución.

d) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo De Administración.

2.- La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo para que el Consejo de Administración de la misma, adopte acuerdo aprobatorio, si procede, y lo elevará juntamente con la escritura, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.- Conforme al artículo 133 de la LOUA, el establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema de compensación. La afección de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento

de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la nota marginal tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancia de la Junta de Compensación o de la Administración actuante.

CAPÍTULO V

ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 17.- Órganos.

Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General, el Consejo de Administración, el Presidente, el Secretario y el Gerente si fuese nombrado.

Artículo 18.- Asamblea General.

1.- La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo de la Administración o, en su defecto, por el Consejero presente de mayor edad, actuando de Secretario el del Consejo, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo como órgano de tutela, que sólo tendrá voz pero no voto.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año: una en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la memoria, balance y cuentas, y otra en los tres últimos para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

4.- En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo de la Administración correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

5.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando la convoque el Presidente o lo soliciten miembros de la Junta que representen al menos el 30% de las cuotas de participación, debiendo ser atendida esta petición en el plazo máximo de treinta días.

Artículo 19.- Facultades de la Asamblea.

La Asamblea como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

a) La designación y cese de los miembros del Consejo de Administración, excepto el representante del Órgano Urbanístico de Control, y el cambio de domicilio social.

b) Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración y de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

c) La modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.

d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo De Administración.

e) Redactar y aprobar el proyecto de Reparcelación, previa apertura del periodo de audiencia por plazo de un mes para los propietarios adheridos y demás interesados definidos en estos Estatutos. La aprobación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación.

f) Actuar como titular fiduciaria sobre los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo las correspondientes facultades dispositivas sin otras limitaciones que las resultantes de la Ley o de los presentes Estatutos.

g) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.

h) Interesar del Órgano Urbanístico de Control la incoación del expediente para la expropiación forzosa de los bienes y derechos

comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a propietarios desconocidos o no adheridos a la Junta de Compensación en la forma y plazos previstos en estos Estatutos.

i) Resolver sobre la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras.

j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

k) Ratificar los acuerdos del Consejo De Administración sobre constitución de las garantías que puedan exigirse por el Órgano Urbanístico de Control, por otras Administraciones públicas o por terceros, para llevar a efecto las obras de urbanización o para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones asumidas por la Junta de Compensación.

l) Ratificar la adjudicación de las obras de urbanización que se haya decidido por el Consejo De Administración cuando la constructora o constructoras no se hayan incorporado a la Junta de Compensación como empresa urbanizadora.

m) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.

n) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.

ñ) Delegar expresamente en el Consejo De Administración las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos y los actos que requieran un quórum especial.

o) Acordar la disolución o transformación de la Junta.

p) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo De Administración o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

q) Si no fuere constituido el Consejo de Administración y hasta tanto lo fuese, las enumeradas en el artículo 27 como facultades del Consejo de Administración.

Artículo 20.- Convocatoria de la Asamblea.

1.- Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente mediante carta enviada por conducto notarial o certificada con acuse de recibo a los miembros de la Junta con diez días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse. Con la misma antelación se fijará el correspondiente anuncio, con el orden del día, en el domicilio social.

2.- En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de treinta minutos. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando la convoque el Presidente o lo soliciten miembros de la Junta que representen al menos el 30 por ciento de las cuotas de participación, debiendo ser atendida esta petición en el plazo máximo de treinta días.

5.- En el domicilio social se hallarán a disposición de los socios, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 21.- Constitución de la Asamblea.

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren presentes o representados, un 50 por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2.- En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.

3.- Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación -propia o ajena- que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número

de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

Artículo 22.- Adopción de acuerdos.

1.- El Presidente, o quien le sustituya, presidirá la Asamblea General asistido del Secretario de la Junta, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere.

2.- Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan los acuerdos sobre incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, actos de gravamen y enajenación de terrenos, así como toda modificación de las presentes Bases y Estatutos cuya aprobación requerirá el voto favorable de los dos tercios de todas las cuotas de participación.

3.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que tendrán carácter ejecutivo. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 23.- Asistencia a la Asamblea.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera. La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

2.- El representante del Municipio a que se refiere el artículo 134.4 de la LOUA, será el nombrado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos según el artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquel.

Artículo 24.- Acuerdos actas y certificaciones.

1.- De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la reunión de la Asamblea o en la siguiente que se celebre, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se procederá a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación.

2.- Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

3.- Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación (artículo 57 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 23 de enero).

Artículo 25.- Composición y carácter del Consejo de Administración.

1.- Si fuere necesario, por acuerdo de la Asamblea General de mayoría de cuotas, podrá constituirse un Consejo de Administración con los miembros y cargos que la misma designe. En tal caso el Consejo De Administración será el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- El Consejo de Administración, estará constituido por un Presidente, un representante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba, un Consejero y un Secretario. Sus funciones se extenderán a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la Junta. Dicho Consejo se

reunirá con carácter ordinario, cada seis meses dentro del último mes del semestre, y con carácter extraordinario, cuando lo acuerde su Presidente o la mitad de los Consejeros, así como cuando lo solicite la Administración actuante.

3.- El Presidente, el Vicepresidente y los Vocales serán nombrados por la Asamblea General a la que corresponde fijar el número de los Vocales, dentro del mínimo y máximo previsto en el apartado anterior, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la Junta de Compensación o representantes, en su caso, de personas físicas o jurídicas igualmente miembros de aquélla. Estos representantes podrán ser sustituidos por las personas a quienes representan, bien sea de manera permanente o para reuniones determinadas, mediante comunicación escrita dirigida con la antelación suficiente al Presidente del Consejo De Administración, o a quien haga sus veces.

4.- A efectos de votación en la Asamblea General para la elección del Presidente, Vicepresidente, Vocales y el Secretario, éste último en el caso previsto por el artículo 32 de los Estatutos, las cuotas de participación correspondientes a los propietarios miembros de la Junta de Compensación podrán agruparse hasta constituir una cifra, respecto al total de las cuotas de participación, igual o superior a la que resulte de dividir aquel total por el número de miembros, con voz y voto, del Consejo de Administración. Las cuotas de participación así agrupadas tendrán derecho a designar a los miembros del Consejo de Administración que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, las cuotas de participación que se hubieran agrupado no intervendrán en la votación de los restantes miembros, con voz y voto, del Consejo de Administración.

5.- El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso el vocal de más edad sustituirá al Presidente y el de menos al Secretario.

Artículo 26.- Duración del cargo de Consejero.

1.- Los componentes del Consejo de Administración, ejercerán sus cargos por dos años, pudiendo ser reelegidos. Estos, no obstante, podrán ser sustituidos, cuando así lo acuerde la Asamblea General.

2.- En caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir a otra persona, conforme a lo establecido en estos Estatutos, y el ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que falte hasta finalizar el mandato del sustituido.

Artículo 27.- Facultades del Consejo.

1.- La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración estará también facultado de manera para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, y para contratar obras de urbanización que no entrañen la incorporación a la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras.

2.- En todo caso, será facultad del Consejo de Administración la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, pudiendo delegar la ejecución de sus acuerdos en el Presidente o en cualquier otro miembro del Consejo de Administración así como conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.

3.- A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: Representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir al personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios

aprobados por la Asamblea General y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites; hacer transacciones Y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio Y documentos de giro; abrir, seguir Y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos o privados, instituciones Financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el Banco de España y entidades oficiales de crédito; instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones Y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositario en la Caja de Depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades Y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas Y particulares, y, ante juzgados tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento.

De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

Artículo 28.- Reuniones del Consejo.

1.- Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del Secretario con, al menos, tres días hábiles de antelación, a iniciativa del Presidente o a petición de tres de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

Se entenderá también válidamente convocado el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia al Consejo se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que recaiga en otro miembro del Consejo de Administración.

3.- Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del Presidente.

4.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y, recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

Artículo 29.- Actas del Consejo.

1.- Los resultados de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

2.- Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de diez días.

3.- La actividad del Consejo de Administración se reflejará en un informe que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria dentro de los primeros seis meses de cada año.

Artículo 30.- El Presidente y sus funciones.

1.- El Presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Presidente podrá conferir poderes o mandato para el ejercicio de la representación que por estos Estatutos tiene atribuida. Los apoderados o mandatarios no podrán sustituir sus facultades.

2.- Corresponde al Presidente de la Junta de Compensación:

a) Representar, en general, a la Junta de Compensación presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea I Consejo De Administración, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir la a

b) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

e) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea I Consejo de Administración.

d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

e) Cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración.

Artículo 31.- Funciones del Presidente.

Corresponde al Vicepresidente sustituir en sus funciones al caso de vacante, ausencia o enfermedad.

El Vicepresidente desempeñará cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General, el Consejo de Administración o el Presidente.

Artículo 32.- Nombramiento del Secretario.

El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, y en los casos de ausencia, vacante o cualquier otra causa, su cargo será desempeñado por un miembro de la Asamblea General designado por el Presidente.

Artículo 33.- Funciones del Secretario.

a) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.

b) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

c) Desempeñar las funciones que le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración.

d) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta. con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes

e) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

f) Notificar a los miembros de la Junta y los órganos urbanísticos, en su caso, los acuerdos de la Asamblea General.

g) Caso de ser letrado, asesorar a los miembros y órganos de la Junta en cuantos asuntos se le sometan.

CAPÍTULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 34.- Criterio de participación de los miembros de la Junta.

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación, vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno le corresponda. Dicha cuota de participación se fijará provisionalmente en proporción a la superficie registral de los terrenos aportados, con aplicación de las reglas especiales contenidas en la Base de Actuación 3ª.

2.- En el supuesto de terrenos con alguna carga real, sí no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en la omisión del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3.- El valor de los demás bienes afectados por la ejecución de la ordenación, que no deban subsistir a llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases.

Artículo 35.- Derechos.

1.- Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad -y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o

administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

b) Recibir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, ya en su totalidad, ya en participación pro indivisa con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.

c) Asistir con derecho a voto a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a sus cuotas en la adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos en la designación de los miembros del Consejo de Administración, y, ser informados plenamente de la situación de la Junta.

d) Requerir del Consejo de Administración la adopción del acuerdo para instar del Órgano Urbanístico de Control y del Registro de la Propiedad la cancelación de las afecciones urbanísticas sobre la finca o fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente las respectivas obligaciones económicas.

e) En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.

f) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

g) Y en general, los dimanantes de la actuación urbanística conforme a la LOUA y a los Estatutos de la Entidad.

2.- Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del proyecto de reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Artículo 36.- Obligaciones.

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

a) A facilitar a la Junta los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía, nombre y domicilio de sus titulares.

b) A designar un domicilio en el momento de su incorporación a la Junta, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y, surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Consejo de Administración otro distinto.

c) Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar en dinero sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan y de los Estatutos y Bases de Actuación de la Entidad, de los Proyectos de Urbanización y Compensación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieren optado por el pago en especie, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos y a las fincas expropiadas.

d) A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de reparcelación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.

e) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes a contar desde la incorporación, transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el Consejo de Administración, recabando seguidamente la conformidad de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba.

f) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, así como a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo de Administración en el ámbito

de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.

g) A notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos.

h) A regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo De Administración.

CAPÍTULO VII

MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE LAS CUOTAS

Artículo 37.- Medios económicos.

1.- Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los miembros de la Entidad, la totalidad de terrenos y derechos afectados, la aportación de empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.

2.- Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

3.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General. a propuesta del Consejo De Administración, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo De Administración y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

4.- Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

5.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo De Administración, a nombre de la Junta.

Artículo 38.- Gastos.

Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta, tales como la elaboración de la iniciativa y propuesta de Estatutos y Bases de Actuación, así como la ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.

b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la tramitación y aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y, en general, de cualquier otra documentación que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.

c) La financiación de las obras de urbanización ejecutadas conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización. A este respecto formarán parte de las obras de urbanización y, por tanto, su coste deberá ser sufragado por la Junta de Compensación, todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la LOUA.

d) Los precisos para la indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones industriales, y para el pago de los justiprecios correspondientes a la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.

e) Los exigibles por la administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

Artículo 39.- De los gastos anticipados.

Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con el art. 113 L.O.U.A., se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta o por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, podrán ser reclamados

por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estas partidas devengarán a favor de quienes las hubieran desembolsado a su tiempo un interés del Euríbor más un punto anual, desde el momento del pago hasta su rescaramiento. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

Artículo 40.- Cuantía y pago de las aportaciones.

1.- En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la Asamblea General, el Consejo de Administración establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las cuotas correspondientes.

2.- El pago deberá hacerse en el plazo que fije la Asamblea y su falta producirá:

a) Un recargo del interés básico del Banco de España incrementado en tres puntos si se pagase la cuota en el plazo de un mes.

b) La utilización de la vía de apremio o la judicial para el cobro de las cantidades adeudadas pasado el plazo anterior.

c) La expropiación forzosa por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba siendo beneficiaria la Junta de Compensación, transcurrido los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido necesario acudir a al vía de apremio o la judicial para el cobro de alguna cuota.

3.- La falta de pago facultará al Consejo de la Administración para instarlo por el procedimiento de apremio, reclamación en procedimiento ejecutivo u ordinario ante la jurisdicción civil, o por cualquier otro medio que estime pertinente, junto con el recargo prevenido en el apartado anterior.

4.- En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento expreso de pago efectuado por el Consejo De Administración.

Artículo 41.- De la contabilidad.

1.- La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2.- Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de Libros de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3.- La liquidación de las cuentas de la Junta de Compensación correspondientes a cada ejercicio anual habrá de presentarse por el Consejo de Administración a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria que, a dicho efecto, deberá convocarse y celebrarse dentro de los seis primeros meses del ejercicio siguiente.

**CAPÍTULO VIII
RÉGIMEN JURIDICO**

Artículo 42.- Ejecutoriedad.

Con la única excepción de que se precise para su efectividad la autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos o acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria.

Artículo 43.- Recursos.

1.- Los acuerdos del Consejo de la Administración podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adaptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la Asamblea General, la impugnación se entenderá desestimada por ésta.

Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso de alzada ante el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el cual deberá interponerse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la celebración de la Asamblea para el caso de asociado asistente a la misma, o a partir del día siguiente a su notificación para aquellos que no hayan asistido a la reunión.

La resolución del recurso de reposición por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional. Sin embargo, si el recurso se hubiera interpuesto contra un acto de desestimación presunta de la Asamblea General, se entenderá el recurso estimado si llegado el plazo de resolución de éste, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba no hubiera dictado resolución expresa sobre el mismo.

2.- Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo de la Administración los miembros de la Junta de Compensación que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne.

Artículo 44.- Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.

1.- La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 181 a 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

2.- El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en la LOUA y el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 45.- Acciones interdictales.

Los miembros de la Junta no podrán ejercer acción interdictal, interponiendo demanda en juicio verbal para retener o recobrar la posesión, frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización que se ejecute.

CAPÍTULO IX

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 46.- Disolución.

1.- La disolución de la Junta de Compensación se ajustará al artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística y sólo podrá efectuarse una vez que se hayan suscrito con el Órgano urbanístico de control las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

2.- La solicitud de disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, una vez que se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.

3.- El Consejo de la Administración estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 47.- Liquidación.

1.- Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, el Consejo de la Administración procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación, por la Asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

3.- Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la Asamblea General y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

4.- La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora.

**CAPÍTULO X
DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS**

Artículo 48.- Conservación de la urbanización.

Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. A partir de la recepción total o parcial por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, la conservación de las obras de urbanización recibidas y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento de Córdoba conforme al artículo 153 de la LOUA y artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

1.- Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta de Compensación y resulten justificados y procedentes según la normativa urbanística, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios o se compensará al propietario que los hubiese satisfecho.

En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 40.3 y 4 de estos Estatutos.

2.- El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su constitución y el último día del año natural en que tenga lugar.

3.- Las determinaciones sobre procedimientos y derechos que con carácter preceptivo se establezcan en la nueva LOUA prevalecerán, en todo caso, frente a las previsiones de las presentes Bases y Estatutos.

ANEXO I

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS DENTRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL V-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CORDOBA.

- "URBANISMO ANDALUCIA 2002, S.L.", con domicilio en Ronda de los Tejares, nº18, Pasaje, local. Córdoba 14001.

- Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE), con domicilio en Estación de Santa Justa, Sevilla 41008.

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con domicilio en Avda. del Brillante, nº 57. Córdoba 14012.

- Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, Avda. Medina Azahara, s/n. (Antiguo Cuartel de Artillería), Córdoba 14071.

Córdoba, a 28 de octubre de 2004.— El Redactor, Juan Herrera Luque, Abogado Coleg. 3341, Master en Política Territorial y Urbanística.

**PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN
JUNTA DE COMPENSACIÓN**

DEL P.P. V-2 "VILLARRUBIA-CAÑADA REAL ESTE"

BASE 1ª.- ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD.

1.1.- Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la «Junta de Compensación del P.P. V-2 "VILLARRUBIA-CAÑADA REAL ESTE", calificado como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, procediéndose a la urbanización del área territorial que se efectuará mediante el "Sistema de Compensación regulado en la vigente Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA, nº 154 de 31 de diciembre de 2002) en adelante, LOUA, y que regirá supletoriamente en lo no previsto en las presentes bases.

1.2.- La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a la Junta de Compensación, a sus miembros, y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3.- En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Reparcelación que servirá como medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

1.4.- El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con arreglo al artículo 133 de la LOUA, produciendo dicha nota marginal los efectos señalados en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

BASE 2ª.- RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE.

2.1.- La reparcelación en el ámbito señalado en la Base 1 a se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y por las normas de la LOUA que resulten de aplicación y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.2.- La aprobación de las presentes Bases de Actuación por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

2.3.- Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto de los miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión urbanística.

BASE 3ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACION.

3.1.- Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual, en función únicamente de su superficie y con independencia de su emplazamiento.

3.2.- En cumplimiento de la LOUA, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas, con aplicación de los siguientes coeficientes de ponderación: Vivienda en renta libre: **1**; Vivienda protegida: **0,80**.

3.3.- En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará de litigiosa o dudosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente. En el caso de ser litigiosa y constar en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

3.4.- La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o del Catastro o, en su defecto, mediante el título de adquisición. No obstante y de conformidad con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física que finalmente resulte de los estudios y antecedentes documentales o catastrales de que disponga la Junta de Compensación o que ésta pueda efectuar sobre la correcta medición y ubicación, prevalecerá la realidad física.

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

3.5.- La determinación de las cuotas de participación se establecerá provisionalmente de acuerdo con las superficies contempladas en el Plan Parcial.

A estos efectos, y con carácter provisional, la cuota de participación de cada propiedad será:

3.6.- El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento o en su caso de otras Administraciones Públicas, se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta quedarán en situación, según el caso, de expropiación o ejecución forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y órgano expropiante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba.

BASE 4ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS. SERVIDUMBRES PEDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS RAZÓN DE ELLAS.

4.1.- Valoración de los derechos reales, servidumbres arrendamientos y derechos personales:

4.1.1.- Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y en particular, a los artículos veinticuatro a veintisiete y ochenta y cinco de la Ley de Expropiación Forzosa y veinticinco a cuarenta y siete y ciento uno a ciento tres de su Reglamento; subsidiariamente, según las normas de Derecho Civil o Administrativo que regule la institución, y en su defecto, por las establecidas para los impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. Ello no obstante, la Asamblea General podrá acordar la aplicación de otros criterios que deberán sufrir el trámite de modificación estatutaria.

4.1.2.- Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se consideraran gastos de urbanización.

4.1.3.- El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si dichas cargas son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

4.2.- Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse:

4.2.1.- Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones incompatibles que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares. El valor de las edificaciones que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

4.2.2.- Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 4.2.1. de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

BASE 5ª.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.

5.1.- El artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

En tales supuestos, la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se establecerá por acuerdo adoptado en Asamblea General.

5.2.- La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno -o con cuota de participación- a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince días siguientes a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

BASE 6ª.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

6.1.- Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de edificación:

6.1.1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba de la urbanización completa del polígono, la cual se realizará bajo la supervisión municipal, directamente o por la empresa que se determine con quien se suscribirá el contrato correspondiente en los términos y condiciones que se aprueben en Asamblea General.

6.1.2.- La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases y en los Estatutos de la Junta de Compensación.

En otro caso, la ejecución de las obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas constructoras que se determine en virtud de acuerdo del Consejo De Administración, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea General para la selección del contratista.

6.1.3.- En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba.

e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

6.2.- Financiación de las obras de urbanización:

6.2.1.- Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.2. Las fincas resultantes del acuerdo de reparcelación definitiva quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 129 de la LOUA y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta afectación se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el Órgano actuante.

BASE 7ª.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como los de concreción del diez por ciento del aprovechamiento, urbanizados.

2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses desde su recepción definitiva por la Junta.

3.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

BASE 8ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

8.1.- Valoración:

8.1.1.- Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, característica y destino de las edificaciones, según lo establecido en el apartado c), del artículo 102 de la LOUA.

8.1.2.- No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

8.2.- Tasación.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero éstos habrán de tasarse en dinero en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

BASE 9ª.-ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

9.1.- En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta de Compensación elaborará y propondrá a la aprobación definitiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.

b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y en concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por no ser incompatibles con el planeamiento y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.

c) Se procurará, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

d) Localización de los terrenos destinados a usos o dotaciones públicas, de cesión obligatoria y gratuita.

e) Superficies o parcelas que la propia Junta de Compensación podrá reservarse a su favor para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

f) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.

g) Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquéllas gravadas con carga real.

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de los propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios o en su caso se efectuarán las

compensaciones económicas sustitutorias que procedan, de acuerdo con lo establecido en el Art. 102 LOUA.

9.2.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el art. 113 R.G.U. y con sujeción a lo establecido en el art. R.D. 1.093/97, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales legalmente establecidas.

9.3.- Las adjudicaciones resultantes del Proyecto de Reparcelación estarán exentas fiscalmente en los términos que establece la normativa aplicable.

9.4.- Adjudicación a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma.

9.4.1.- Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

9.4.2.- En la formulación del Proyecto Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:

a).- Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.

b).- Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.

9.4.3.- Cuando el derecho de alguno de los miembros de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones en pro indiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. No obstante y según lo dispuesto en el artículo 102, apartado e) de la LOUA, en relación con el artículo 92.1 a) del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso que no llegue al 15% de la parcela mínima, podrá ser objeto de satisfacción en dinero la cual se valorará atendiendo al precio medio de las fincas resultantes.

A estos efectos el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con las Ordenanzas aplicables, especificará las dimensiones de la parcela mínima adjudicable.

9.4.4.- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies que sean inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

9.5.- Adjudicación a las empresas urbanizadoras.

En el supuesto de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, serán adjudicatarias de fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación en proporción a su cuota de participación en la Junta, de acuerdo con los criterios de valoración y reglas de adjudicación de las fincas resultantes contenidas en estas Bases de Actuación.

9.6.- Normas supletorias.

Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en los artículos 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE 10ª.- EXPROPIACIÓN O REPARCELACIÓN FORZOSA POR FALTA DE INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACION O POR INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES LEGALES Y DEMÁS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL SISTEMA.

10.1.- De conformidad con el artículo 135 de la LOUA y el artículo 11.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación, serán expropiados o reparcelados forzosamente a favor de la Junta de Compensación las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan participado en la iniciativa ni se hayan incorporado a la Junta de Compensación antes de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

10.2.- De conformidad con los artículos 135 de la LOU y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba también quedará habilitada para expropiar o reparcelar forzosamente, en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria, los terrenos y derechos de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, una vez cumplido el trámite previsto en el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 36 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano urbanístico de control.

c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

10.3. En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar o reparcelar forzosamente los derechos de los miembros en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 de la LOU y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.4. - Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

10.5. - El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

BASE 11ª.- FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

11.1.- Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación.

11.2.- El pago se hará normalmente en efectivo y excepcionalmente, por acuerdo entre el obligado y el Consejo de Administración, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en efectivo, conforme a la regla general establecida en esta Base.

BASE 12ª.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

12.1.- Los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a sus respectivos derechos.

12.2.- Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba.

12.3.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, ni tampoco por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

BASE 13ª.- COMPENSACIONES EN METÁLICO.

13.1.- Las posibles compensaciones en metálico por las diferencias de adjudicación serán valoradas en el Proyecto de Reparcelación. Asimismo, será en dicho proyecto donde se decida en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse por miembros de la Junta.

13.2.- Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 172.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE 14ª.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.

14.1.- No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares, y haya

adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

14.2.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene ésta, antes de que adquirieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a).- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b).- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c).- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Gerencia Municipal de Urbanismo considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

d).- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

e).- Que se preste caución en cantidad suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.

14.3.- En el caso de que convenga a los intereses de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

14.4.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté recibida la urbanización y se encuentren en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

BASE 15ª.- EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA.

15.1.- Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con los artículos 153 y 154 de la LOU y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

15.2.- En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base 14a, la Asamblea, o en su caso, el Consejo De Administración, podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

BASE 16ª.- ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS.

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

El Consejo De Administración, cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

BASE 17ª.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan y en uso de su carácter de titular fiduciaria de ellas, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Junta.

3.- Si la transmisión se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo

procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4.- Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea General, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

BASE 18ª.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de Córdoba de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2.- Según lo dispuesto en el art. 153.2 L.O.U.A., la Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el art. 154 L.O.U.A.

3.- En caso de falta de urbanización, la administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el art. 109 L.O.U.A.

4.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquélla.

BASE 19ª.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 130 DE LA LOUA.

19.1.- OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACIÓN:

19.1.1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a.- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando los costes de urbanización y gestión propios, así como la cuota que les corresponda en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados por opción y forzosos.

b.- Participar mediante adhesión a la Junta con abono en metálico de los costes de urbanización y gestión propios, exclusivamente.

c.- Incorporarse a la Junta de Compensación haciendo constar su voluntad de satisfacer los costes de urbanización y gestión mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo o de las fincas resultantes que deban serle adjudicadas y según liquidación que se practicará conforme a las presentes bases.

d.- No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de su propiedad siendo en este caso beneficiaria la Junta de Compensación.

19.1.2.- Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Colaboradoras.

19.1.3.- Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

19.2.-REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES:

19.2.1.- Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios así como a sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos.

19.2.2.- Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas o expropiadas por voluntad de sus propietarios, el que proceda de la compensación de gastos de urbanización y gestión a reparcelados por opción o forzosos y el que tenga origen en la expropiación forzosa.

19.3.- RÉGIMEN DE LOS PROPIETARIOS SUJETOS VOLUNTARIAMENTE A REPARCELACIÓN (Reparcelados por opción):

19.3.1.- Ostentan la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujeción a lo previsto para el mismo en los Estatutos.

19.3.2.- Las fincas aportadas por estos propietarios se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 6/98. No obstante lo anterior, el valor de las fincas aportadas no podrá ser menor que el fijado por los promotores de la iniciativa en la oferta de adquisición contenida en estas Bases.

19.3.3.- El Proyecto de Reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a esta modalidad en la proporción necesaria para cubrir la previsión de gastos de urbanización incrementada en un cinco por ciento (5%) por gastos de gestión.

19.3.4.- El propietario quedará sujeto al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.

19.4.- RÉGIMEN DE LOS REPARCELADOS FORZOSOS:

19.4.1.- Carecen de la condición de miembros de la Junta de Compensación, no obstante lo cual gozarán del derecho de deliberar y formular alegaciones en el trámite interno de aprobación del Proyecto de Reparcelación así como en el expediente de liquidación definitiva del sistema.

19.4.2.- En cuanto a la efectividad y liquidación de sus derechos y obligaciones urbanísticos les será de aplicación lo dispuesto en la Base anterior.

19.5.- OFERTA DE ADQUISICIÓN:

19.5.1.- Cualquiera de los propietarios no promotores del sistema puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación a razón de 38,28 euros por metro cuadrado de suelo originario.

19.5.2.- La comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación en constitución, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la transmisión a solicitud de la Junta.

19.5.3.- Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio resultante tras la aprobación por la Administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta que se encuentren en la situación del apartado 2 de la presente Base.

19.5.4.- En el caso de que en la finca del propietario que acepte la oferta de adquisición existan elementos materiales de cualquier naturaleza que hayan de ser demolidos para la ejecución del plan, su valor se definirá en el Proyecto de Reparcelación con intervención del propietario en cuestión, realizándose su pago a la aprobación del mencionado instrumento de equidistribución.

19.5.5.- Los propietarios que acepten la oferta no quedarán sujetos a la liquidación definitiva.

19.5.6.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

Junta de Gobierno: La Secretaria, firma ilegible.

DOÑA MENCÍA

Núm. 36

Don Julio Priego Priego, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Doña Mencía (Córdoba), hace saber:

Que por la Entidad Gráficas Flora, S.L., se ha solicitado Licencia de actividad para el establecimiento de un Taller de Imprenta, situado en la calle La Virgen, número 2 de este municipio.

Lo que se expone al público por término de veinte días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, plazo durante el cual cuantas personas interesadas lo deseen podrán formular y presentar en el Registro de esta Entidad las alegaciones que estimen oportunas.

Doña Mencía, 30 de diciembre de 2004.— El Alcalde-Presidente, Julio Priego Priego.

FUENTE OBEJUNA

Núm. 94

Aprobado inicialmente el Presupuesto para el ejercicio 2005 en

sesión celebrada el 29 de diciembre de 2004 por el Ayuntamiento Pleno, se anuncia que estará expuesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento, en unión de la documentación correspondiente por espacio de 15 días hábiles siguientes a la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias que deberán presentarse ante el Pleno de esta Corporación, que las resolverá en el plazo de 30 días.

Si al término del período de exposición no se hubieran presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado.

Fuente Obejuna, a 4 de enero de 2005.— El Alcalde, firma ilegible.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADOS

MONTILLA

Núm.10.282

Doña María Dolores Márquez López, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Montilla, hago saber:

Que en este Juzgado se sigue el procedimiento Expediente de Dominio 433/2004, a instancia de Construcciones Aragonés Morales, S.L., representada por el Procurador don José María Portero Castellano y asistida por el Letrado don Joaquín Climent Pedraza, para la reanudación del tracto sucesivo de la siguiente finca:

“Urbana.- Casa en Fernán-Núñez, calle Muñoz Pérez, número 96, que ocupa de superficie ciento veintisiete metros con ochenta y ocho centímetros cuadrados. Linda: Por la derecha entrando, con el resto de la finca matriz de la que fue segregada; por la izquierda, casa de Teresa Cañadas Laguna; y, por el fondo, con traspatios de la casa de la calle San Isidro. Referenciada Catastral: Aparece amillarada a nombre de don Juan Gómez Bonilla, con referencia número 7507922UG4770N0001FI.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rambla nombre de don Juan Gómez Bonilla, al tomo 561 del Archivo, libro 89 de Fernán-Núñez, folio 175, finca número 4.651”.

Por el presente y en virtud de lo acordado en Providencia de esta fecha se convoca a don Juan Gómez Bonilla, como Titular Registral Catastral, a sus herederos y causahabientes y a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Montilla, a 29 de noviembre de 2004.— La Magistrada-Juez, María Dolores Márquez López.

Núm. 10.761

Doña Carmen María Siles Monserrat, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Montilla, hago saber:

Que en este Juzgado se sigue el procedimiento Expediente de Dominio 490/2004, a instancia de don Pedro Yuste Clavellina y Isabel Moreno Espejo, representados por el Procurador don José María Portero Castellano y asistidos del Letrado don Pedro Ángel Marín Raya, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la siguiente finca:

“Urbana.- Casa marcada con el número 82, de la calle Manuel Falcó, en la villa de Fernán-Núñez, con superficie de ciento tres metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Por la derecha entrando, con la del número ochenta, de Juan Alcalde Marín; por su izquierda, con la del número ochenta y cuatro, de Juan Rosal; y, por el fondo, con tierra calma de Alfonso Mirando Villalba”.

Por el presente y en virtud de lo acordado en Providencia de esta fecha se convoca a los titulares registrales Francisca, Rafaela, Marina, Rosario, Juan, Francisco y Teresa Mirando Gómez, por séptimas partes indivisas entre ellos, la última soltera y los demás con carácter presuntivamente ganancial con sus respectivos cónyuges Cristóbal Canales Romero, Manuel Arjona Ortega, Manuel Zafra Alcalde, Antonio Ventura Cruz, Ana Salazar Ruiz y Dolores Jiménez Rosal, a sus herederos o causahabientes, de haber fallecido, y se convoca igualmente a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación

de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Montilla, a 21 de diciembre de 2004.— La Secretaria Judicial, Carmen María Siles Monserrat.

LUCENA

Núm. 10.502

Don Alfonso Álvarez Suárez, Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Lucena, hago saber:

Que en este Juzgado se sigue el procedimiento Expediente de Dominio 534/2004, a instancia de María Trujillo Caballero, representada por el Procurador Francisco Javier Córdoba Aguilera, expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, inmatriculación e inscripción de exceso de cabida de la siguiente finca:

Rústica: Suerte de tierra calma, de secano, sita en el partido de la Dehesa del Gallego, del término municipal de Rute. Tiene según el Registro una extensión superficial de una aranzada aproximadamente, igual a treinta y siete áreas y cincuenta y seis centiáreas, si bien según los títulos y certificaciones catastrales que se acompañan su verdadera cabida es de cuarenta áreas, treinta y dos centiáreas. Linda al Norte, según el Registro con tierras de don Francisco Mangas Guerrero; al Sur, con el arroyo de la Dehesilla; al Este, con más de María del Carmen Caballero; y al Oeste, con las de don Bernabé Padilla Jiménez. Es legalmente indivisible. Si bien realmente linda al Norte, con Dolores e Isabel Trujillo Caballero; al Sur, con Juan Trujillo Caballero, Dolores Caballero Rojas; al Este, con Dolores Caballero Rojas; y al Oeste, con Alejandro Pacheco Ramírez y con Dolores Trujillo Caballero. Está la finca cruzada en dirección Norte-Sur, por el Camino del Cabrero.

Por el presente y en virtud de lo acordado en Providencia de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

Asimismo se cita a don Francisco Antonio Piedra Higuera, doña Isabel Tejero Bracero como titulares registrales o bien a sus ignorados herederos, a doña Victoria, Francisco, Isidora, Ramón y Carmen Campos Herrero como personas de las que proceden las fincas o bien a sus ignorados herederos para que dentro del término anteriormente expresado pueda comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Lucena, a 9 de diciembre de 2004.— El Juez, Alfonso Álvarez Suárez.

CÓRDOBA

Núm. 210

Doña María Lourdes Calles Robles, Secretaria del Juzgado de Instrucción Número Uno de Córdoba, doy fe y testimonio:

Que en el Juicio de Faltas número 109/2004, se ha dictado la presente Sentencia, que en su encabezamiento y parte dispositiva dice:

Vistos por doña María del Carmen Cañadas Campaña, Magistrada-Juez Sustituta del Juzgado de Instrucción Número Uno de Córdoba los presentes Autos de Juicio de Faltas número 109/2004, seguidos por una Falta de Lesiones en los que aparecen como denunciadas doña Tamara García Saavedra y don Pablo García Parra y como denunciados don Alberto Villalba Pérez y don Ángel Enrique Cortés Luque.

Al acto de juicio no comparecen los denunciados ni el denunciado Alberto Villalba Pérez, si lo hace Ángel Enrique Cortés Luque, asistido del Letrado don Enrique Arizaola Paz. Asiste el Ministerio Fiscal en ejercicio de la acción pública.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo a don Alberto Villalba Pérez y a don Ángel Enrique Cortés Luque de los hechos que se le imputaban, declarando las costas de oficio.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Ministerio Fiscal, con la advertencia de que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer Recurso de Apelación en el plazo de cinco días a partir de su notificación. Tal recurso deberá formularse por escrito ante este Juzgado, en la forma prevista en el artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Así por esta mi Sentencia la pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación de Sentencia a Alberto Villalba Pérez, actualmente en paradero desconocido, y su

publicación en el BOLETÍN OFICIAL de esta Provincia, expido la presente en Córdoba, a 27 de diciembre de 2004.— La Secretaria, María Lourdes Calles Robles.

Núm. 211

Cédula de notificación

En el procedimiento Juicio de Faltas número 247/04-BJ, que se sigue en este Juzgado de Instrucción Número Uno de Córdoba, por lesiones, con esta fecha se ha dictado la siguiente resolución:

Fallo: Que debo condenar y condeno a DON VOICO FLORICA como autor responsable de una falta de lesiones del artículo 617.1 del Código Penal a la pena de un mes de multa a razón de dos euros cuota día, con responsabilidad personal subsidiaria prevista en el artículo 53 del C.P. consistente en un día de privación de libertad por cada dos cuotas insatisfechas, así como a que indemnice a don Ángel Rodríguez García con la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA EUROS (360 euros) por las lesiones sufridas, cantidad que devengará el interés legal desde la fecha de la Sentencia y hasta su efectivo pago y al pago de las costas procesales causadas. Notifíquese la presente resolución a las partes y al Ministerio Fiscal, con la advertencia de que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer Recurso de Apelación en el plazo de cinco días a partir de su notificación. Tal recurso deberá formularse por escrito ante este mismo Juzgado, en la forma prevista en el artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. Así por esta mi Sentencia la pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación en forma a VOICO FLORICA el que se encuentra en paradero desconocido, expido la presente en Córdoba, a 28 de diciembre de 2004.— La Secretaria Judicial, firma ilegible.

Núm. 216

Cédula de citación

Órgano que ordena citar: Juzgado de Instrucción Número Uno de Córdoba.

Resolución que lo acuerda: Resolución de esta fecha dictada en el Juicio de Faltas número 168/2004.

Persona que se cita y objeto de la citación: Doña María Teresa Bravo Roda, en calidad de responsable civil subsidiaria para asistir al Juicio de Faltas seguido por Falta de Imprudencia.

Lugar, día y hora donde debe comparecer: En la sede de este Juzgado sito en Plaza de la Constitución, sin número, 4ª planta (teléfono: 957/002 372 - 002 373), Sala de Vistas, 3ª planta, el día 14 de marzo, a las 10'15 horas.

Previsiones Legales

1.- Si no comparece ni alega justa causa que se lo impida, puede ser multado en la cuantía que la Ley señala, parándole el perjuicio a que hubiere lugar en derecho. En el caso de residir fuera del lugar del juicio puede dirigir escrito a este Juzgado alegando lo que estime oportuno a su defensa y apoderar a persona que presente en el juicio las pruebas en descargo que tuviere.

2.- Puede acudir al juicio asistido de Letrado, si bien éste no es preciso.

3.- Debe comparecer en el juicio con todos los medios de prueba de que intente valerse.

4.- Se le acusa de Falta de Imprudencia.

5.- Se le cita por este medio, en atención a no haber podido averiguarse su actual paradero y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

En Córdoba, a 3 de enero de 2005.— El/La Secretario, firma ilegible.

Núm. 233

Cédula de citación

Órgano que ordena citar: Juzgado de Instrucción Número Uno de Córdoba.

Resolución que lo acuerda: Resolución de esta fecha dictada en el Juicio de Faltas número 351/2004.

Persona que se cita y objeto de la citación: Don Oscar Sigüenza Muñoz en calidad de Denunciado para asistir al Juicio de Faltas seguido por Lesiones.

Lugar, día y hora donde debe comparecer: En la sede de este Juzgado sito en Plaza de la Constitución, sin número, 4ª planta (teléfono: 957/002 372 - 002 373), Sala de Vistas, 3ª planta, el día 1 de febrero de 2005, a las 12'40 horas.

Previsiones Legales

1.- Si no comparece ni alega justa causa que se lo impida, puede ser multado en la cuantía que la Ley señala, parándole el perjuicio a que hubiere lugar en derecho. En el caso de residir fuera del lugar del juicio puede dirigir escrito a este Juzgado alegando lo que estime oportuno a su defensa y apoderar a persona que presente en el juicio las pruebas en descargo que tuviere.

2.- Puede acudir al juicio asistido de Letrado, si bien éste no es preciso.

3.- Debe comparecer en el juicio con todos los medios de prueba de que intente valerse.

4.- Se le acusa de Lesiones.

5.- Se le cita por este medio, en atención a no haber podido averiguarse su actual paradero y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

En Córdoba, a 30 de diciembre de 2004.— El/La Secretario, firma ilegible.

Núm. 234

Cédula de notificación

En el procedimiento Juicio de Faltas número 131/04-BJ, que se sigue en este Juzgado de Instrucción Número Uno de Córdoba, por lesiones, con esta fecha se ha dictado la siguiente resolución:

Fallo: Que debo condenar y condeno a doña Dolores Hernández Bermúdez y a doña Antonia Carrillo Bermúdez como autoras cada una de ellas de una falta de hurto en grado de tentativa del artículo 623.1 del C.P. a la pena de quince días de multa a razón de tres euros cuota día, que hace un total de cuarenta y cinco euros cada una de ellas, con responsabilidad personal subsidiaria del artículo 53 en caso de impago, de un día de privación de libertad por cada dos cuotas impagadas, así como a que indemnicen de forma conjunta y solidaria al Establecimiento Comercial Sfera Joven, S.A., a través de su representante legal, en la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (151,60 euros) y al pago de las costas procesales causadas. Notifíquese la anterior resolución a las partes haciéndoles saber que la misma aún no es firme, y contra la que cabe interponer Recurso de Apelación ante este Juzgado en el término cinco días desde la última notificación, por escrito y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 975 y 976 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; recurso que se sustanciará ante la Il.ª Audiencia Provincial. Publíquese. Llévase el original de la presente al Libro de Sentencias y testimonio a los Autos.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación en forma a Rafael Manuel Castro Murillo el que se encuentra en paradero desconocido, expido la presente en Córdoba, a 30 de diciembre de 2004.— La Secretaria Judicial, firma ilegible.

265

Cédula de citación

Doña Carmen de Troya Calatayud, Secretaria del Juzgado de Instrucción Número Cuatro de Córdoba.

Por medio de la presente y en virtud de lo acordado en Providencia de esta fecha, se cita a María del Mar Rascón Ceciliano, actualmente en ignorado paradero, y en calidad de Denunciante, para que comparezca en la Sala de Audiencia de este Juzgado, sita en la quinta planta del Palacio de Justicia de esta capital, el próximo día 15 de febrero de 2005 y hora de las 10'25, al objeto de asistir a la celebración del Juicio de Faltas número 302/04-A, seguido en este Juzgado por Agresión, apercibiéndole que de no comparecer ni alegar justa causa para dejar de hacerlo le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, previniéndose a las partes que deben asistir con las pruebas de que intenten valerse, pudiendo ser asistidos de Letrado.

Y para que conste y sirva de citación en forma a la interesada, expido la presente para que sea publicada en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, conforme viene acordado.

En Córdoba, a 27 de diciembre de 2004.— La Secretaria Judicial, Carmen de Troya Calatayud.