

# GUÍA PRÁCTICA SOBRE PARCELACIONES



(el urbanismo a pie de parcela o  
cómo obtener servicios básicos)

(texto al 15/04/2024)

## Índice de esta Guía

### **Epígrafe 1.- A modo de introducción**

### **Epígrafe 2.- porqué y para qué de esta guía**

2.a.- finalidad de la guía

2.b.- contenido de la guía

### **Epígrafe 3.- “todos los caminos conducen a Roma”**

### **Epígrafe 4.- el camino “ortodoxo”**

1ª Etapa: el Plan de Sectorización

2ª Etapa: el Plan Parcial

3ª Etapa: la Junta de Compensación

4ª Etapa: el Proyecto de Reparcelación

5ª Etapa: el Proyecto de Urbanización

Etapa Epílogo: la licencia de obra o de legalización

### **Epígrafe 5.- el camino “175”**

1ª Etapa: El Plan Especial

2ª Etapa: la Entidad Urbanística de Colaboración

3ª Etapa: el Proyecto de Distribución de Cargas

4ª Etapa: el Proyecto de Obras

5ª Etapa: el AFO

Etapa Epílogo: la conservación de las obras

### **Epígrafe 6.- el camino “176.6”**

1ª Etapa: la Entidad Urbanística de Colaboración

2ª Etapa: el Proyecto de Distribución de Cargas

3ª Etapa: el Proyecto de Obras

4ª Etapa: el AFO

Etapa Epílogo: la conservación de las obras

**Epígrafe 7.- el AFO ¿....eso qué es lo que es?**

**Epígrafe 8.- Hablemos de dinero.....**

**Epígrafe 9.- UTILIDADES (sugerencias y consejos)**

**APÉNDICES (algo más técnicos)**

- 1.- la "maquinaria administrativa": tramitación de los distintos expedientes
- 2.- contenido del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial
- 3.- contenido del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Obras
- 4.- borrador de Estatutos de Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial



## EPÍGRAFE 1.- A MODO DE INTRODUCCIÓN

El fenómeno de la parcelación ilegal (o si el lector se siente incómodo, parcelación "alegal" o "asentamiento irregular") ha sido una constante en la ordenación urbanística del término municipal de Córdoba durante décadas.

Con un origen vinculado a las consecuencias de la concentración de población de municipios de menor entidad hacia la ciudad de Córdoba, y la estrecha vinculación entre el elemento humano y la naturaleza, provocaron que desde los años 60 y 70 del pasado siglo la población buscase como vía de esparcimiento los atractivos terrenos de la vega del Guadalquivir y de Sierra Morena cercanos al núcleo urbano.

Esta circunstancia, lógicamente, no pudo ser tenida en cuenta en el **PGOU de 1958**; y llegado ya el **PGOU de 1986** se asume la realidad de la existencia de numerosas parcelaciones tanto en la sierra como en el valle del Guadalquivir, con distinta idiosincrasia. Así, el Plan General de Ordenación Urbana de 1986 recogía una relación de 21 parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable; dos años después, el Catálogo de Parcelaciones Urbanísticas de la Provincia de Córdoba, realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificaba 36 parcelaciones. En el **PGOU/2001** se estima que el número total de parcelaciones/urbanizaciones duplica dicha cifra y que el suelo no urbanizable que se ve afectado por las parcelaciones supone aproximadamente unas 3.255 hectáreas en las que se habían ejecutado aproximadamente unas 4.650 edificaciones. Actualmente hay parcelaciones que ya se clasificaron como suelo urbanizable en el PGOU/1986, y sin embargo, casi cuarenta años después, no han culminado completamente su proceso de transformación en suelo urbano consolidado (suelo "legal, legal").

Con el **PGOU del 2001** se muestra crudamente el fenómeno, hasta el punto de que puede afirmarse que la indisciplina urbanística condiciona el planeamiento general, detectándose en ese momento hasta un total de SETENTA Y CINCO parcelaciones. En este punto, el PGOU/2001 clasifica muchas de ellas como suelo urbanizable, es decir, susceptibles de transformarse en suelo urbano consolidado; otras las reconoce como susceptible de plan especial de mejora del medio rural y saneamiento, pero manteniendo su carácter no urbanizable o rústico; y no reconociendo otras, por lo que quedaban en el ámbito de la Disciplina Urbanística (sanciones, demoliciones, vía penal, ...).

Ciertamente esta situación reconocida por el PGOU/2001, más la aprobación en el 2002 de la **LOUA** (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), que aumentaba sensiblemente las sanciones, produjeron una ralentización (que no eliminación) del fenómeno parcelatorio. Junto a ello se pusieron en marcha procesos de regularización, en algunos casos (16 parcelaciones) a instancia de la propia Gerencia de Urbanismo, si bien hoy día prácticamente ninguna parcelación ha llegado a culminar de forma completa su transformación urbanística, aunque en algunos casos esos procesos sí están muy avanzados.

La realidad, al día de hoy, es que un gran número de edificaciones ilegales (o “alegales” o irregulares...) existen, conformando asentamientos cada vez más de primera residencia, y que escasamente cuentan con servicios básicos como suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable y saneamiento. Según el **Avance exigido por el Decreto 2/2012** y aprobado por el Pleno Municipal con fecha 11/marzo/2014, además de las parcelaciones que el PGOU/2001 clasificó como suelos urbanizables (por tanto susceptibles de legalizarse transformándose en suelos urbanos), en el suelo no urbanizable (o rústico) se reconocieron hasta “*un total de 87 ámbitos, con una superficie aproximada conjunta de 1.774 hectáreas y con 4.610 edificaciones contabilizadas. Entre estos datos hay que destacar aquellos que se refieren a las edificaciones de uso residencial, computándose 4.419 edificaciones con una superficie total de 1.701 hectáreas. Identificando, asimismo, un total de 9 ámbitos con un uso predominante industrial.*”

Si a lo recogido en dicho Avance se añaden un número similar de edificaciones en parcelaciones clasificadas como suelo urbanizable por el PGOU/2001 puede indicarse que al día de hoy existe un número aproximado de DIEZ MIL edificaciones ilegales (...o “alegales” o irregulares...). Dado que según el Instituto Nacional de Estadística, el número medio de miembros por familia, en el año 2020 es de 2,5, no resulta exagerado afirmar que **cerca de 25.000 personas viven de forma permanente o esporádica en estos asentamientos irregulares.**

Este dato determina una gran problemática en cuanto a las infraestructuras necesarias para mantener esta población dispersa, pero no debe ello ocultar o dejar en segundo plano las graves afecciones medioambientales: agotamiento de acuíferos por prospecciones ilegales, riesgos naturales de inundabilidad o incendios forestales, contaminación por pozos negros o fosas sépticas deterioradas, ...lo que en muchos casos supone además que se generen riesgos para la salud (riego con agua contaminadas, productos alimenticios sin control sanitario, ....)

Ya en la Memoria del PGOU/2001 se indicaba respecto a los servicios urbanísticos:

*En cuanto a la dotación de servicios urbanísticos en las parcelaciones, son pocas las que no cuentan con suministro de energía eléctrica, e incluso de las que hemos constatado que se encuentran en esta situación, la mayoría se hallan en trámites de instalación por tratarse de procesos parceladores muy recientes.*

*En lo referente al abastecimiento de agua la variedad es mayor. Casi la mitad de las parcelaciones no cuenta con red de abastecimiento de ningún tipo, utilizando para su abastecimiento pozos individuales; el resto tienen red de abastecimiento, si bien son muy pocos los casos en que el suministro es realizado directamente por la empresa municipal Emacsa, tratándose en la mayoría de los casos de una red que abastece a la parcelación de agua proveniente de un pozo comunitario o depósitos propios, que en muchos casos se ve completada con pozos individuales.*

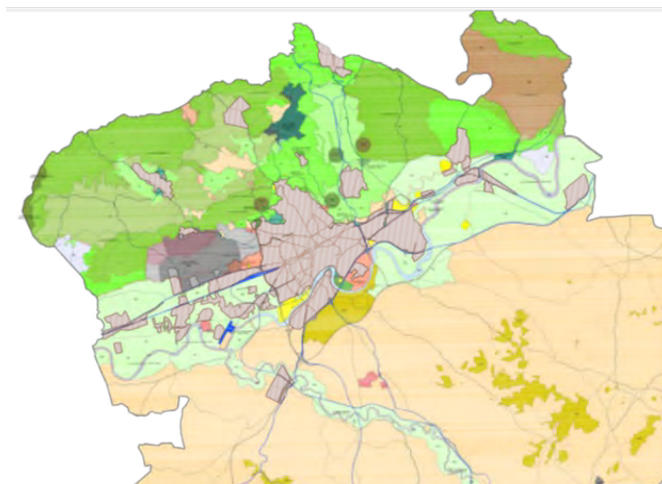
La red de saneamiento constituye uno de los mayores problemas existentes en las parcelaciones objeto del estudio. Son muy escasas las parcelaciones que cuentan con red de saneamiento, y éstas coinciden con áreas situadas junto a zonas urbanas por lo que en algunos casos sólo cuentan con red de saneamiento en el sector que está más próximo a esta zona urbana. La mayoría de las parcelaciones utilizan por tanto pozos ciegos o en el mejor de los casos fosas sépticas, con el consiguiente riesgo de contaminación de acuíferos por las aguas residuales, especialmente en el Valle del Guadalquivir, donde éstos presentan una vulnerabilidad extrema.

**Y en esto llegó la LISTA.** Tres son los fundamentos básicos de la ordenación y acción urbanística de esta Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que entró en vigor en diciembre del 2021 y es desarrollada por su Reglamento aprobado en noviembre del 2022: la **sostenibilidad ambiental, social y económica**.

Esta triple sostenibilidad ambiental, social y económica que inspira la LISTA se materializa, en relación a las parcelaciones, en la posibilidad de adelantar los servicios básicos a las edificaciones, antes, o incluso al margen, del proceso digamos "ortodoxo" de la transformación urbanística, bajo la razón, fundamento o justificación de eliminar o minimizar las afecciones ambientales.

Y tal posibilidad se extiende a numerosas parcelaciones que antes de la LISTA no podían optar a ello. La razón es clara: la LISTA elimina la calificación del suelo no urbanizable de *protección especial por ordenación urbanística*, es decir, suelos rústicos de especial protección "porque lo dice el propio PGOU". A partir de ahora, en general y salvo excepciones, serán suelos "preservados".

Este cambio de calificación supone, en lo que ahora interesa, que sí prescribe la acción de restauración de la legalidad urbanística (vulgo "demolición"), lo que no ocurría antes en los suelos especialmente protegidos por ordenación urbanística o territorial. Y si prescribe dicha acción para demoler, la vivienda en cuestión podría acceder a los servicios básicos.



## EPÍGRAFE 2.- PORQUÉ Y PARA QUÉ DE ESTA GUÍA

### 2.a.- finalidad de la guía

La nueva normativa y la ampliación de supuestos y vías para acceder a los servicios básicos de millares de edificaciones irregulares ha creado cierta expectación en los afectados, que en los últimos meses se ve incrementada ante la sequía y agotamiento de acuíferos subterráneos, la transformación de la segunda vivienda en residencia habitual; y otros aspectos psicológicos y sanitarios derivados de la pandemia sufrida.

Esta guía pretende, de una forma llana y coloquial, informar y aclarar las vías para el acceso a los servicios básicos de los ya denominados “asentamientos irregulares”, los pasos a dar para alcanzar dichos servicios, ... pero también poner de relieve la problemática que conlleva cada uno de esos caminos, así como indicaciones prácticas.

Pretende esta guía que estos procesos, que son claro ejemplo de “técnica urbanística”, **sean comprensibles “a pie de parcela”**, que el parcelista pueda comprender no sólo los caminos que la nueva normativa permite para poder acceder a los servicios básicos, sino también las distintas fases, las dificultades para llegar a buen puerto, y otros aspectos prácticos como contratación de profesionales, costes, .... Por ello se ha huido de tecnicismos, de utilizar un lenguaje urbanístico, y se ha optado por **un lenguaje coloquial**, o *lenguaje distendido* (donde no podía faltar alguna viñeta humorística de VIC, que tan bien retrató este fenómeno social del parcelismo en nuestra ciudad); pues al fin y al cabo, son los afectados los que, debidamente informados, deban tomar la decisión, en cada caso, de usar una u otra vía, .... o ninguna.

### 2.b.- contenido de la guía

El punto de partida, la decisión para optar por una u otra vía para alcanzar la dotación de servicios básicos, el “cruce de caminos”, viene determinado, en primer lugar, por la situación urbanística de cada parcelación, su clasificación de acuerdo al PGOU/2001 y la LISTA, y en su caso, su grado de legalización. En este sentido, pueden diferenciarse tres grupos de parcelaciones, en líneas generales:

**1.-** parcelaciones que el PGOU/2001 clasificó como suelo urbanizable, y que tienen aprobado el Plan Parcial; lo que viene en denominarse **“suelo urbanizable ordenado”**.

**2.-** parcelaciones que el PGOU/2001 clasificó como **suelo urbanizable**, pero no tienen aprobado el Plan Parcial, no está ordenado.

**3.-** parcelaciones que el PGOU/2001 consideró como **suelo no urbanizable, o suelo rústico**, siguiendo la nueva terminología de la LISTA.

En los epígrafes siguientes de la Guía se concretan cada uno de estos grupos, y los distintos caminos que pueden seguirse para alcanzar los servicios básicos. E

iniciado el camino decidido, se indican una serie de "etapas", explicando su concepto, trámites, contenidos, .....

Se finaliza esta primera parte de la guía con un conjunto de **sugerencias y consejos** que desde esta Oficina del Territorio se han ido acumulando a través de los años que diversos profesionales han venido teniendo en relación con las parcelaciones, y últimamente de las dudas, cuestiones, temores y objeciones que hemos conocido en las CIENTO NUEVE reuniones mantenidas durante la fase informativa de la Oficina del Territorio desde abril del 2022 hasta mayo del 2023.

Al final de la guía se incorporan como **Apéndices** distintos aspectos ya más técnicos, aunque también simplificados para ser entendibles por el profano en la materia, en cuanto a tramitación, planes especiales, proyectos de obras, estatutos de entidades urbanísticas de colaboración, .... y que sirvan también de guía a los profesionales contratados por la parcelación.





### EPÍGRAFE 3.- “TODOS LOS CAMINOS CONDUCEN A ROMA”

Ya se ha indicado que las posibilidades de acceso a los servicios básicos depende, en primera instancia, de la situación urbanística de la parcelación. Así, podemos distinguir:

**1.- parcelaciones que el PGOU/2001 clasificó como suelo urbanizable, y que tienen aprobado el Plan Parcial; lo que vienen en denominarse “suelo urbanizable ordenado”.**

a)- Pueden acceder a los servicios básicos, por dos vías: una, la que denominaríamos “ortodoxa” y que sería la culminación del proceso de transformación de suelo urbanizable en suelo urbano consolidado, de forma que se pasaría de la condición de “parcela” a la de “solar”, y por lo tanto susceptible de legalizar la obra ejecutada sin licencia, o solicitar licencia de obra nueva.

b)- La segunda opción es la recogida en el art. 176,6º de la LISTA, es decir, ejecutar un **proyecto de obras ordinarias**, pero limitadas a los servicios básicos: electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento:

*6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, en aquellos ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios.*

*La aprobación del proyecto de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales no exime del deber de aprobar y ejecutar el proyecto de urbanización ni de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística en los términos y plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística.*

Este criterio se propone por la Oficina del Territorio que sea igualmente aplicable a las parcelaciones con la consideración de “**Suelo Urbano No Consolidado**” (PERI.s, ED, PU,...).

**2.- parcelaciones que el PGOU/2001 clasificó como suelo urbanizable, pero no tienen aprobado el Plan Parcial.**

En estos suelos (“suelo urbanizable no ordenado”) igualmente contarían las parcelaciones con dos vías para acceder a los servicios básicos: el camino “ortodoxo” de seguir el proceso de transformación urbanística; y por otro lado, la posibilidad de tramitar un **Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Edificaciones Irregulares** previsto en el art. 175 de la LISTA:

*1. Podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de*

edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.

Los Planes Especiales, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente, establecerán las medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato. A estos efectos, podrán delimitar áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

### 3.- parcelaciones que el PGOU/2001 consideró como suelo no urbanizable, o suelo rústico, siguiendo la nueva terminología e la LISTA.

Estas parcelaciones sólo podrían acceder a los servicios básicos mediante aprobación y ejecución del **Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Edificaciones Irregulares** previsto en el art. 175 de la LISTA.

Estas tres opciones (vía ortodoxa, obras ordinarias del 176.6 y plan especial del 175) se desarrollan en los siguientes epígrafes, si bien, de forma esquemática se indica a título orientativo la situación de cada parcelación:

PARCELACIONES		SITUACIÓN URBANÍSTICA	VÍAS DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS
Cerro Muriano – 6 Cuevas de Altázar El Cruce	El Sol Santa Clara Valenzoneja - 1	Suelo Urbano No Consolidado	
Raso de la Mala Noche			
Arroyo del Ochavillo Barquera Norte Barquera Sur Campiñuela Norte Cortijo El Rubio Doña Manuela	El Alamillo La Colina La Forja La Rabada Higuerón Norte Torreblanca	Suelo Urbanizable Ordenado	1.- transformación urbanística ("vía ortodoxa")  ó 2.- Proyecto de Obras Ordinarias ("vía del art. 176.6")
Ctra. Encinarejo Km.s 4-5 Cortijo del Alcaide Encinares de Alcolea Huerta San Luis–Casillas Sur La Gorgoja-El Marroquil Montón de la Tierra Sta. Ana Albaida–Baja			
Cerro Muriano–Norte (MU-5) Campiñuela Baja Sur Quemadas Altas–Este Quemadas Altas–Oeste Quemadas Bajas–Norte Quemadillas Sur Porrillas Norte Ribera Baja Villa Sanjurjo		Suelo Urbanizable No Ordenado	1.- transformación urbanística ("vía ortodoxa")  ó 2.- Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial ("vía del art. 175")

Alberquillas	Huerta del Caño		
Alto Paso	La Altea		
Aguilarejo Bajo	La Atalayuela		
Arroyo Ochavillo	La Florida		
Caballera Norte	La Perla		
Caballera Sur	Las Cigüeñas		
Casilla del Aire	Los Ciruelos		
Candilejas	Los Lagos		
CastriPicón	Las Lagunas		
Cuesta Blanquilla	Los Ciruelos		
El Aljarafe	Los Ballesteros		
El Altillo	Llanos de Altázar		
El Ángel-Oeste	Llanos de la Vega		
El Bañuelo	Majaneque Este		
El Castillo	Porrillas Sur		
El Cordobés	Rancho Blanco		
El Cubetero	Rosal del Rubio		
El Jardinito	San Cristóbal		
El Melgarejo	San Isidro		
El Negrete	Solanas del Pilar		
El Puerto	Siete Fincas		
El Salado	Villa Pura		
Ampliación Barquera Norte		Suelo No	1.- Plan Especial de
Ampliación Cortijo El Alcaide		Urbanizable	Adecuación Ambiental y
Asentamientos Encinarejo		o	Territorial ("vía del art. 175")
Asentamiento Viejo Cortijo del Alcaide		Suelo Rústico	
Barranco del Puerto			
Camino Chancillarejo			
Camino de la Alameda			
Ctra Encinarejo km 12			
Cortijo El Alcaide-Vía Férrea			
Dehesilla del Hornillo			
El Rubio-Vía Férrea			
Encinarejo Norte			
Fontanar de Quintos			
Las Rocas y Pino Alto			
Levigar del limero			
Llanos de la Iglesia			
Majaneque Oeste			
Mirador del Castillo			
Montón de la Sierra			
Núcleo Rural Aguilarejo 1			
Núcleo Rural Aguilarejo 2			
Núcleo Rural Aguilarejo 3			
Paso de la Barquera			
Sur Camino Abejorreras			
Torrecilla-La Gitana			
Veredón de los Pinos			
Virgen de la Cabeza o Pinar de Torrehorria			

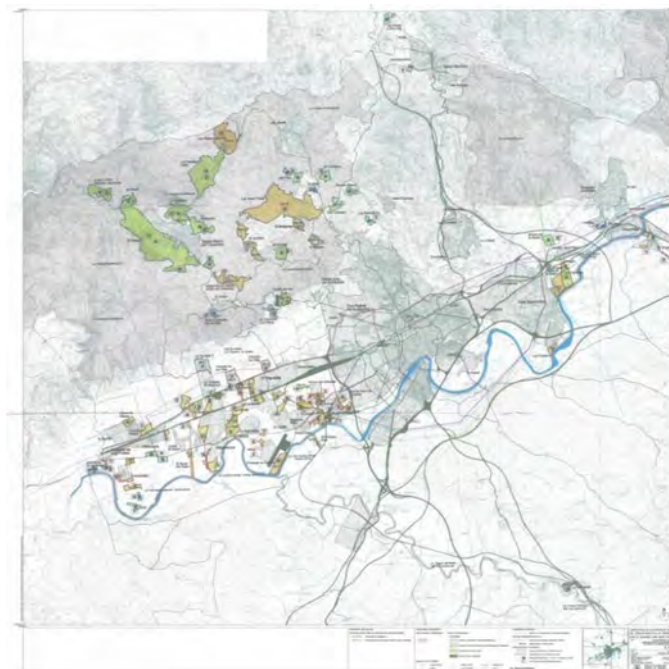
La posibilidad de aplicar la vía del art. 175 a las parcelaciones de **Las Pitás, Córdoba la Vieja, y Gorgoja II**, por su afección por el Decreto 195/2003, de 1 de julio, por el que se amplía el bien de interés cultural denominado zona arqueológica de Madinat al-Zahra (Córdoba), debe ser informada previamente por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte y/o por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Deben tenerse en cuenta las siguientes indicaciones:

primera.- Para resolver dudas sobre el ámbito de cada una de estas parcelaciones puede acudirse a la página web de GMU, y comprobar los límites en las siguientes direcciones:

- en general: ***gmucordoba.es – urbanismo – Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) – Planos – Estructura General ó Calificación, usos y sistemas***
- para parcelaciones en suelo urbano no consolidado: ***gmucordoba.es – urbanismo – registro de planeamiento tramitado – Planes Especiales***
- para parcelaciones en suelo urbanizable ordenado: ***gmucordoba.es – urbanismo – registro de planeamiento tramitado – Planes Parciales ó Planes Especiales (PERIs)***
- para parcelaciones en suelo urbanizable no ordenado: ***gmucordoba.es – urbanismo – registro de planeamiento en tramitación – Planes de Sectorización ó Planes Parciales ó Planes Especiales***
- para parcelaciones en suelo no urbanizable o suelo rústico: ***gmucordoba.es – parcelaciones – ámbitos del avance según Decreto 2/2012 – Acceso a Planos***

segunda.- la Oficina del Territorio entiende que, en principio, la dotación de servicios básicos debe referirse a las parcelaciones de **uso residencial**, sin incluir parcelaciones de uso industrial (Quintos, Ctra Encinarejo km. 8, La Aljarilla, Las Cuevas, Encinarejo ctra de CHG, ...)



## EPÍGRAFE 4.- EL CAMINO “ORTODOXO”

Denominamos así en esta guía al procedimiento previsto en la normativa urbanística para la transformación del suelo no urbanizable o rústico, en suelo urbano consolidado; proceso complejo y dilatado en el tiempo, pero que resulta aconsejable exponerlo, por varias razones:

.- por un lado, porque los medios novedosos establecidos en la LISTA para alcanzar los servicios básicos en los asentamientos irregulares han de entenderse que lo son con **carácter provisional**.

.- por otro lado, porque en algunos casos quizá no exista tanta diferencia entre este proceso de transformación y los proyectos de obras ordinarias del art. 176.6 de la LISTA; y la parcelación afectada deba **valorar si seguir una u otra vía** en atención a costes, propietarios afectados, otros servicios además de los básicos,....

.- y finalmente porque si bien estos procesos novedosos de dotación de servicios básicos de los art.s 175 y 176,6º de la LISTA se hacen en atención a la sostenibilidad ambiental y a la realidad de ser estas edificaciones la vivienda de muchas familias, el proceso normal de transformación de suelo, el “camino ortodoxo”, supone **conseguir para la ciudadanía un conjunto de equipamientos y suelos destinados a la comunidad: zonas verdes, suelos para equipamientos (docente, sanitario, social, ...), viarios adecuados a la densidad de tráfico, y cediendo el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, dedicado a las políticas de vivienda social**; objetivos que no se consiguen sino a través de este procedimiento “ortodoxo”.

Veamos muy resumidamente las etapas de este proceso, utilizando la nomenclatura del PGOU/2001 y la LOUA, recordando que ya en varias parcelaciones se han ido cumplimentando dichas etapas:

1º- Instrumentos de Ordenación:

1.a.- **Plan de Sectorización**

1.b.- la ordenación pormenorizada: el **Plan Parcial**

2º.- Instrumentos de Gestión: la **Junta de Compensación**

3º.- Instrumentos de Ejecución:

3.a.- ejecución jurídica: el **Proyecto de Reparcelación**

3.b.- ejecución física: el **Proyecto de Urbanización**

### 1ª Etapa: el Plan de Sectorización

El **Plan de Sectorización** (denominado antes de la LOUA “Programa de Actuación Urbanística” -PAU) analiza las futuras necesidades generales que supondría la puesta en carga de la transformación urbanística de un amplio sector, con el fin de programar las infraestructuras generales precisas para los posteriores desarrollos urbanísticos: subestaciones eléctricas, nuevos viarios o ampliación de los

mismos, redes generales de abastecimiento y saneamiento, equipamientos y sistemas generales, ....

Un Plan de Sectorización, que debe incluir una Memoria Económico-financiera, puede prever que el desarrollo urbanístico se realice mediante un sólo **Plan Parcial**, o varios, que se gestionarán y ejecutarán independientemente unos de otros.

#### 2ª Etapa: el Plan Parcial

Principalmente el **Plan Parcial** ordena de forma más detallada que el Plan de Sectorización un determinado ámbito, fijando los viales, zonas verdes (10%), zona para equipamiento (4%), y proyectando las redes de suministros y resto de actuaciones.

También se contienen en el Plan Parcial, además de Memoria Económico-financiera más concreta, las normas urbanísticas de la edificaciones y los usos posteriores de dicho ámbito.

El Plan Parcial puede establecer que la gestión y ejecución urbanísticas se desarrollen por una sola **Unidad de Ejecución** o por varias Unidades de Ejecución, que actuarán de forma independiente.

#### 3ª Etapa: la Junta de Compensación

Se configura como el conjunto de propietarios de una determinada Unidad de Ejecución. Se rige por unos **Estatutos y Bases de Actuación** que deber ser verificados previamente por la Administración.

Suelen ser dos los órganos que la administran: Asamblea y Consejo Rector. La GMU forma parte, con voz pero sin voto (salvo que reúna la cualidad de propietaria), en ambos órganos.

Destacar dos aspectos:

.- por un lado, que los acuerdos adoptados en la Junta de Compensación son recurribles ante la GMU,

.- y que las derramas que aprueba la Junta de Compensación se pueden remitir a los órganos correspondientes municipales para iniciar la vía de apremio contra los morosos.

#### 4ª Etapa: el Proyecto de Reparcelación

En el caso de las parcelaciones supone la **regularización de los títulos de propiedad**, de forma que partiendo de los títulos originales (escrituras, contratos privados, pro indivisos,.....) se atribuyen los derechos de aprovechamiento urbanístico que a cada propietario le corresponda, adjudicándole una nueva finca registral (normalmente la misma parcela de origen en líneas generales).

El Proyecto de Reparcelación, previa tramitación en la Junta de Compensación y posteriormente en la GMU, se inscribe en el **Registro de la Propiedad**. En ese momento, cada propietario tendrá inscrita a su favor su parcela (o parcelas), como finca independiente, indicando la edificabilidad que le corresponde y la previsión de su "carga urbanística" (lo que le cuesta urbanizar). Esta inscripción permite una regularización y patrimonialización de la parcela de origen, lo que facilita la posibilidad de su transmisión y servir de base para financiación hipotecaria. Asimismo regulariza, en conjunto, las segregaciones ya realizadas, y que no son susceptibles de licencia de forma individual.

El Proyecto de Reparcelación, como ya se ha indicado, recoge las cargas urbanísticas de cada parcela de resultado, en base a la denominada **Cuenta de Liquidación Provisional**, en la que se recogen, además de los gastos de urbanización, indemnizaciones que procedan a terceros afectados, gastos de gestión, y la monetización del 10% de aprovechamiento municipal, en su caso. De esta forma, además, las propias fincas o parcelas quedan afectas, vinculadas como garantía a la ejecución de las obras de urbanización y demás gastos.

Sobre este último punto debe recordarse que en cada Plan Parcial y su Proyecto de Reparcelación han de transmitirse al Ayuntamiento, de forma obligatoria y gratuita las **zonas verdes, zonas para equipamientos, viales, y el 10% del aprovechamiento** (grosso modo, el 10% de las parcelas resultantes). En el supuesto de no existir parcelas libres de edificación para hacerse esta cesión, ese 10% de aprovechamiento debe valorarse (monetizarse) y abonarse al Ayuntamiento. En uno u otro caso (en parcelas o monetizado) ese aprovechamiento va destinado a las políticas sociales de vivienda.

Respecto al momento de pago del 10%, a iniciativa de la Oficina del Territorio, el Ayuntamiento de Córdoba ha realizado propuesta para que en la LISTA o en su Reglamento se aclare y especifique que dicho pago procederá **tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, aunque deberá estar abonado íntegramente antes de la inscripción registral**.

#### 5ª Etapa: el Proyecto de Urbanización

Es el proyecto técnico para la ejecución de la urbanización.

Una vez ejecutada la urbanización, ésta se recepciona por el Ayuntamiento, momento en el cual la parcela se ha transformado en "solar". La Junta de Compensación deberá responder durante un año de las deficiencias de la ejecución de la urbanización.

Por otro lado, prácticamente en todas las parcelaciones se exige por el PGOU/2001 la constitución de una **Entidad Urbanística de Conservación** de la urbanización, que deberá mantener la misma durante un determinado plazo. Esta limitación temporal exigida por la LISTA se concretará por la GMU tras los criterios que se adopten para establecer dichos plazos.

Una cuestión importante en la urbanización es que la ejecución de la misma puede realizarse **por fases**, criterio que en el caso de las parcelaciones debe flexibilizarse al máximo para favorecer la legalización (por calles, por partidas, .....)

Otra cuestión importante es que el nivel de calidad de la urbanización puede adaptarse a las características propias de cada parcelación. Así, por ejemplo, la calidad del viario de una parcelación que sólo es utilizado por un número limitado de usuarios no tiene que ser igual que la de ese mismo viario si sirviese de paso a otras zonas, y con un alto índice de utilización por vehículos. Igualmente, habrá de estarse a las circunstancias de cada parcelación para su alumbrado público, recogida de aguas pluviales,.... Es lo que se viene denominando "**urbanización blanda**", que lógicamente repercutirá en un menor coste.

En la página web de GMU puede accederse a las *RECOMENDACIONES PARA EL DISEÑO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PARCELACIONES INCORPORADAS AL MODELO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA*, en **gmucordoba.es - Parcelaciones – Recomendaciones para Obras de Urbanización**.

#### Etapa Epílogo: licencia o legalización

Una vez que la parcela tiene todos los servicios urbanísticos (electricidad, abastecimiento y saneamiento, acceso rodado, ...) se ha obtenido la consideración de "**solar**". Quien no hubiese edificado con anterioridad, podrá solicitar su licencia municipal de obra. El que hubiese edificado con anterioridad, deberá iniciar expediente de licencia de legalización.

En el supuesto de haberse construido con anterioridad y haberse excedido en la parcela de la edificabilidad adjudicada en el Proyecto de Reparcelación, el expediente de regularización la declarará "legalizada pero fuera de ordenación" o "asimilada al fuera de ordenación"(AFO). Este reconocimiento le permitirá la dotación de servicios básicos, pero sólo podrán realizarse posteriormente obras de conservación y mantenimiento.





## EPÍGRAFE 5.- EL CAMINO “175”

### 1ª Etapa: El Plan Especial

Establece el art. 175 de la LISTA la posibilidad de formular un **Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Asentamientos Irregulares** para dotar a este conjunto de edificaciones los servicios básicos con el fin de garantizar la seguridad y salubridad de la población, a la vez que mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

Entiende la Oficina del Territorio que el Plan Especial ha de contener dos pilares básicos: por un lado, eliminar o minimizar las afecciones medio ambientales; y por otro lado, garantizar la seguridad y salubridad de la población.

Cuando una parcelación o ámbito de la misma está afectada por riesgos naturales (inundabilidad, incendio forestal,...) el Plan Especial debe contener las actuaciones necesarias para **eliminar dichos riesgos, o si no es posible, minimizarlos**, hasta el punto que la parcelación tenga garantías de seguridad. Ello puede dar lugar a que en una parcelación el Plan Especial no abarque la totalidad de la misma pues puede haber una zona respecto a la que no pueda garantizarse dicha seguridad (p.e. inundabilidad); o el coste para eliminar el riesgo sea muy elevado.

Por otro lado, la salubridad de la población se interpreta en cuanto a la dotación de servicios básicos: **electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento, pero como un todo**, no siendo admisible tramitar este Plan Especial sólo respecto al abastecimiento del agua, y no incluir, por ejemplo, el saneamiento. En este sentido el Plan Especial deberá indicar cuáles de estos servicios básicos ya existan en la parcelación, así como la necesidad o no de su modificación y reforma.

También podrá incluir el Plan Especial otras actuaciones que garanticen la accesibilidad, seguridad y salubridad.

**El ámbito del Plan Especial** no está predeterminado, ya que la figura es novedosa, y aunque hay planes especiales similares en el PGOU/2001 respecto a parcelaciones en la sierra (Siete Fincas, Casilla del Aire, ...), el concepto y justificación no está previamente fijado. Por ello cada Plan Especial propondrá un ámbito en atención a la consolidación del asentamiento, infraestructura existente y necesidades nuevas, riesgos ambientales a eliminar o minimizar, cohesión viaria, ...

### 2ª Etapa: la Entidad Urbanística Colaboradora

En este supuesto se denomina **Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial**.

El Plan Especial del art. 175 LISTA es un plan “voluntario”, es decir, que los promotores del mismo serán aquellos propietarios de edificaciones construidas sin licencia, pero que por prescripción ya no puedan demolerse, y que voluntariamente quieren acometer la dotación de los servicios básicos para sus

edificaciones: electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento, tengan ya o no alguno de estos servicios.

Por tanto, la incorporación a este proceso es, en principio voluntaria; y se constituirán en una Entidad Urbanística Colaboradora ("**Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial**"). Esta EUCol. tendrá naturaleza jurídica similar a la Junta de Compensación (ver pág. 14: Consejo Rector y Asambleas, representante de GMU, régimen de recursos y posibilidad de reclamar cuotas por vía de apremio, ...); y en los Apéndices se ha incluido un **borrador de Estatutos** que puede servir de guía para tramitar ante GMU dicha EUCol.

No obstante lo expuesto anteriormente, al constituirse esta EUCol. podrá obligarse a determinados propietarios a formar parte de la misma, de forma que se requerirá al menos un 51% de propietarios de edificaciones existentes "voluntarios". Esta obligación para determinados propietarios de participar en el Plan Especial en contra de su voluntad puede venir por diversas causas: bien porque la edificación ya cuenta con un servicio urbanístico (luz p.e.) que después no puede eliminarse, bien porque las infraestructuras a ejecutar afecten a esa propiedad, ..... Eso sí, si el afectado por el Plan Especial no tuviese edificación no tendrá que abonar coste alguno.

Un tema que tiene reflejo especial en el borrador de Estatutos que se acompaña en el Apéndice 4, es el tratamiento que ha de darse a aquella **persona que voluntariamente no quiere participar en la EUCol. y posteriormente, cuando ya se han ejecutado los servicios básicos, pretende beneficiarse de ellos**. En tal caso hay que preverlo en los Estatutos. En el Borrador se propone que previamente a tal conexión a los servicios básicos deberá contarse con el visto bueno de la EUCol. una vez haya abonado el coste que le hubiese correspondido de haber participado desde el principio, más los intereses legales, y un recargo más.

La EUCol. será quien tramite el Plan Especial, tramite el Proyecto de Obras a ejecutar, las ejecute, quedando como propietaria de dichas instalaciones, sin perjuicio de que posteriormente pueda celebrar convenios de cesión o mantenimiento con las empresas suministradoras (Endesa, Emacsa, ...)

### 3ª Etapa: el Proyecto de Distribución de Cargas

Tiene como finalidad el reparto equitativo de todos los gastos que se originen por el Plan Especial y su ejecución, entre todos los miembros de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial.

Las derramas que se giren por estos conceptos, en caso de impago, podrán reclamarse por vía de apremio a través del Ayuntamiento, a solicitud de la Entidad.

### 4ª Etapa: el Proyecto de Obras

Una vez constituida la EUCol. y aprobado el Plan Especial, deberá aportarse a la GMU un Proyecto de Obras (denominado "**Proyecto de Obras de Adecuación**")

**Ambiental y Territorial**"), es decir, un **proyecto técnico para la ejecución de los servicios básicos** (suministro de agua y de luz, y saneamiento) así como resto de actuaciones para garantizar accesibilidad, seguridad y salubridad. En principio, este Proyecto de Obras no debe incluir otros conceptos o partidas propias de una urbanización (viario, alumbrado público, ...), salvo que se acredite que ello es imprescindible para la eliminación de los riesgos ambientales o para garantizar la accesibilidad, seguridad y salubridad de las personas.

Corresponderá, asimismo, a la EUCol., tras la aprobación del proyecto de distribución de cargas, la ejecución de dichas obras, las cuales deberán obtener el visto bueno de la GMU y las entidades suministradoras, para su puesta en marcha.

#### 5ª Etapa: el AFO

Una vez que las obras de la dotación de servicios básicos se hayan ejecutado convenientemente, cada propietario de la vivienda irregular deberá tramitar ante la GMU un **"expediente AFO"** para obtener la acometida de dichos servicios urbanísticos básicos, pues la GMU no puede autorizar la dotación de servicios básicos a una edificación que, en primer lugar, no acredite que haya prescrito la acción para demoler por haberse ejecutado ilegalmente (haberse finalizado hace más de seis años); y en segunda lugar, sin que un técnico competente garantice que la edificación reúne condiciones de seguridad.

En el Epígrafe 7 se desarrolla más ampliamente esta peculiar figura del "AFO".

#### Etapa Epílogo: la conservación de las obras

Una vez que las obras de dotación de servicios básicos se hayan ejecutado, las mismas pertenecen a la EUCol., siendo ésta la propietaria de dichas redes y resto de obras, ...y la obligada a su mantenimiento, de forma indefinida.

Estos servicios no pueden ser asumidos por la Administración, al no ser fruto de un desarrollo urbanístico (lo que sí ocurre en el epígrafe anterior, del "camino ortodoxo"); aunque sí consentir, por razones ambientales y de salubridad, una dotación de servicios, que siempre será con **carácter provisional, aunque indefinida**.



## EPÍGRAFE 6.- EL CAMINO “176.6”

### 1ª Etapa: la Entidad Urbanística Colaboradora o la Junta de Compensación

La vía prevista en el art. 176,6 de la LISTA se limita a aquellos sectores que el PGOU clasificaba como suelo urbanizable, y ya tienen aprobada la ordenación detallada (Plan Parcial). En estos supuestos, este artículo 176,6º permite que, con carácter excepcional, puedan adelantarse los servicios básicos de luz, agua y saneamiento para aquellas edificaciones ilegales, construidas sin licencia, y terminadas hace más de seis años. Es un itinerario similar al del epígrafe anterior, pero sin necesidad de tramitar previamente un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial, que se entiende subsumido por el Plan Parcial ya aprobado.

En este ámbito, para promover este adelanto de servicios urbanísticos básicos puede estarse en uno de estos casos:

.- o bien lo promueven de forma voluntario un conjunto de afectados, en cuyo caso nos remitimos a lo indicado en la 2ª Etapa del Epígrafe 5 .- El Camino “175”.

.- o bien que sea la Junta de Compensación (a constituir o ya constituida) la que promueva este Proyecto de Obras Ordinarias, mediante acuerdo adoptado válidamente en Asamblea (Epígrafe 4º).

### 3ª Etapa: el Proyecto de Distribución de Cargas o Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Distribución de Cargas tiene como finalidad el reparto equitativo de todos los gastos que se originen por el Proyecto de Obras Ordinarias entre todos los miembros de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial.

En el caso de que la Junta de Compensación tramite o haya tramitado el Proyecto de Reparcelación (Epígrafe 4º), podrá aprobarse por la Junta que se ejecuten sólo los servicios básicos, y el coste sea repartido equitativamente entre los beneficiados; entendiéndose estas aportaciones como adelanto de los gastos de urbanización.

Las derramas que se giren por estos conceptos, en caso de impago, podrán reclamarse por vía de apremio a través del Ayuntamiento, a solicitud de la EUCol. o la Junta de Compensación.

### 4ª Etapa: el Proyecto de Obras

Una vez constituida la EUCol. o adoptado acuerdo en Asamblea de la Junta de Compensación, deberá aportarse a la GMU un **Proyecto de Obras Ordinarias (POO)**, es decir, un proyecto técnico para la ejecución de los servicios básicos: suministro de agua y de luz, y saneamiento. En principio, este POO no debe incluir otros conceptos o partidas propias de una urbanización (viario, alumbrado público, ...).

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, lo prudente es que **este proyecto de obras ordinarias sea compatible con el futuro Proyecto de Urbanización (PU)**, que venga a ser como un adelanto del mismo. Esto permitirá que la ejecución del POO no suponga después un mayor coste del PU; y que aquellos que abonen su cuota en el POO, posteriormente dichas aportaciones sean reconocidas como aportaciones al PU.

Corresponderá, asimismo, a la EUCol. o a la Junta de Compensación la ejecución de dichas obras, las cuales deberán obtener el visto bueno de la GMU y las entidades suministradoras, para su puesta en marcha.

#### 5ª Etapa: el AFO

Una vez que las obras de la dotación de servicios básicos se hayan ejecutado convenientemente, cada propietario de la vivienda irregular deberá tramitar ante la GMU un "**expediente AFO**" para obtener la acometida a dichos servicios urbanísticos básicos, pues la GMU no puede autorizar la dotación de servicios básicos a una edificación que, en primer lugar, no acredite que haya prescrito la acción para demoler por haberse ejecutado ilegalmente (seis años); y en segunda lugar, sin que un técnico garantice que la edificación reúne condiciones de seguridad.

En el Epígrafe 7 se desarrolla más ampliamente esta peculiar figura del "AFO".

#### Etapa Epílogo: la conservación de las obras

Una vez que las obras de dotación de servicios básicos se hayan ejecutado, las mismas pertenecen a la EUCol. o a la Junta de Compensación, siendo éstas la propietaria de dichas obras, ...y la obligada a su mantenimiento, de forma indefinida.

Estos servicios no pueden ser asumidos por la Administración, al no ser fruto de un desarrollo urbanístico culminado (proyecto de urbanización terminado); aunque sí consentir, por razones ambientales y de salubridad, una dotación de servicios, que siempre será con carácter provisional, aunque indefinida; y que previsiblemente deberían ser sustituidas por las obras de urbanización, culminando así el proceso de transformación urbanística.

Inicialmente puede parecer que es mejor hacer sólo el Proyecto de Obras Ordinarias de servicios básicos (POO), y no el proyecto de urbanización (PU); pero debe tenerse en cuenta lo siguiente a efectos de valorar continuar o no con una u otra vía:

- 1.- el POO sólo autoriza a dotar de servicios básicos a las edificaciones ilegales prescritas; no faculta a edificar.

El PU permitirá obtener licencia de obras para los solares no edificados, y de legalización para los ya edificados.

2.- las obras del POO serán asumidas por los que después puedan tramitar el expediente AFO.

Las obras del PU son asumidas por todos los propietarios, hayan edificado o no.

3.- el expediente AFO es un reconocimiento de la edificación, pero no una legalización.

4.- el POO no ampara otros servicios urbanísticos como alumbrado público, ...



## **EPÍGRAFE 7.- EL AFO ¿.....ESO QUÉ ES LO QUE ES?**

a)- La **licencia de obras** es un control administrativo sobre si un proyecto que se pretende ejecutar es acorde, está de acuerdo, con la normativa urbanística que le es de aplicación. Y además, es un "acto reglado", de tal forma que si el proyecto presentado cumple con la normativa urbanística, es acorde con ella, la Administración tiene la obligación de otorgarle la licencia.

Esta licencia de obras permite contratar, con carácter provisional, tanto la luz como el agua "de obra". Y finalizada la obra, el técnico que la dirige emite el **Certificado Final de Obra**, donde certifica que la obra ejecutada es la misma del proyecto objeto de la licencia. Con este Certificado Final de Obra se presenta la **Declaración Responsable de Licencia de Primera Ocupación**, lo que permite la contratación definitiva de los servicios urbanísticos.

De esta forma se garantiza, en favor de los propietarios y usuarios, que las edificaciones cumplen las condiciones de seguridad y salubridad, de acuerdo con la normativa urbanística.

b)- Pero puede ocurrir que, tras un cambio de esta normativa urbanística, aquella edificación que se construyó CON LICENCIA, no cumpla ya, al día de hoy, con la nueva normativa.

Aquella edificación sigue siendo legal, pero con un régimen urbanístico específico: el "**régimen jurídico del fuera de ordenación**". La edificación sigue siendo legal, pero ya solo podrá hacer, básicamente, obras de conservación y mantenimiento.

c)- Sirva lo anterior de introducción a la figura vulgarmente conocida como "AFO": cuando una construcción se ejecutó SIN LICENCIA, pero ya ha transcurrido el plazo que la Administración tiene para poder iniciar expediente de demolición (generalmente, seis años desde la completa terminación), la Administración puede "reconocer" dicha edificación; y darle un "**régimen jurídico Asimilado al régimen jurídico del Fuera de Ordenación**".

La tramitación del "expediente AFO" permite reconocer la edificación ilegalmente construida (aunque no la legaliza), y que pueda obtener servicios básicos de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. Así, se comprenderá mejor que tanto el Plan Especial del art. 175 como el Proyecto de Obras Ordinarias del art. 176,6 sirven para que, posteriormente, cada edificación afectada pueda tramitar su "Expediente AFO".

Ahora bien, si la tramitación del Plan Especial y del Proyecto de Obras Ordinarias son expedientes a tramitar de forma colectiva, a través de la EUCol. (o en su caso, el POO por la Junta de Compensación), el "**expediente AFO**" es un expediente individual; y ello por varias razones:

1.- en cada caso deberá acreditarse previamente que las obras están terminadas hace más de seis años, y haya **prescrito. Sin prescripción no hay AFO.**

2.- en cada caso, un técnico competente debe garantizar la **seguridad** de esa edificación en concreto.

3.- la **tasa** urbanística por la tramitación del expediente AFO es individual y en atención a lo edificado

4.- la nueva normativa permite, además, una descripción detallada de la **parcela** sobre la que se asienta la edificación, esté segregada o no.

Es cierto que el Reglamento que desarrolla la LISTA permite que en el caso del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial se incluyan en un Anexo todos los AFOs del ámbito del Plan Especial, si bien esta Oficina del Territorio sugiere:

**Uno:** que en un Anexo al Plan Especial se incluya un **parcelario** de los futuros AFOs, y describiendo las futuras redes de suministros, y su adecuación al número de futuros AFOs, pero no incluir todos los AFOs, ya que haría muy complejo el Plan Especial.

Esta delimitación parcelaria será estudiada por la Oficina del Territorio por si podría tener acceso al Registro de la Propiedad, a modo de "reparcelación" o segregaciones.

**Dos:** la Oficina del Territorio promoverá en GMU un **procedimiento simplificado** de "expediente AFO" para aquellos supuestos de edificaciones contenidas en Plan Especial del art. 175 o Proyecto de Obras Ordinarias del art. 176,6

**Tres:** la Oficina del Territorio promoverá una **modificación de la Ordenanza Fiscal n.º 100**, para que en el expediente simplificado AFO, de ámbitos contenidos en Plan Especial del art. 175 o Proyecto de Obras Ordinarias del art. 176,6 se reduzca la cuota, que actualmente es "el 1,5% del presupuesto modular de ejecución material incluido en la tabla que se contiene en el Anexo II de la Ordenanza Fiscal n.º 110."





## EPÍGRAFE 8.- HABLEMOS DE DINERO.....

Es evidente que este epígrafe es esencial y muy demandado. Llegado a este punto de la guía podrá tenerse una idea algo más clara sobre qué opciones y qué dudas o problemática plantea la dotación de servicios básicos a una determinada parcelación, según su situación urbanística,...¿pero cuánto va a costar?

A continuación se indican los principales conceptos que cada parcelación debe concretar desde el punto de vista económico o financiero, como elemento esencial para adoptar su propósito o acuerdo de iniciar, o no, alguna de las vías propuestas.

No se establecen en este epígrafe cifras concretas, ya que algunos conceptos son de libre contratación con profesionales; y en otros supuestos nos atrevemos a dar una cifra aproximada, o bien los parámetros que han de utilizarse para el cálculo. En el caso de ordenanzas municipales se trata de las vigentes, y sin perjuicio de que puedan verse modificadas en algunos hechos imponderables, devengos o cuotas.

Se indican estos datos por cada "etapa" descrita anteriormente:

### 1.- Plan de Sectorización

- honorarios profesionales para redacción del Plan de Sectorización: a contratar libremente.
- sin tasa
- publicación en BOP fase de información pública y de alegaciones
- publicación en BOP aprobación definitiva: 0'164 euros x palabra

### 2.- Plan Parcial

- honorarios profesionales para redacción del Plan Parcial: a contratar libremente.
- sin tasa
- publicación en BOP fase de información pública y de alegaciones
- publicación en BOP aprobación definitiva y ordenanzas: 0'164 euros x palabra

### 3.- Plan Especial

- honorarios profesionales para redacción del Plan Especial: a contratar libremente.
- Ordenanza Fiscal nº109 Tasa por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe 12. Suma de las siguientes cantidades, con mínimo de 1.000 €:

1º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie de suelo afectada por la cantidad de 0,030€ (m<sup>2</sup>s \* 0,030€/m<sup>2</sup>s).

2º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados techo (edificabilidad) por la cantidad de 0,030€ (m2t \* 0,030€/m2t).

- publicación en BOP fase de alegaciones

- publicación en BOP aprobación definitiva y ordenanzas: 0'164 euros x palabra

#### 4.- Junta de Compensación

- honorarios profesionales para redacción de Estatutos y Bases de Actuación: a contratar libremente (debe incluir la obtención de notas simples del Registro de la Propiedad)

- sin tasa

- publicación en BOP aprobación inicial y fase de alegaciones

- escritura pública de constitución: consultar con Notaría

- publicación en BOP aprobación definitiva iniciativa del sistema de actuación por compensación

- publicación en BOP aprobación definitiva de Estatutos y Bases de Actuación: 0'164 euros x palabra

- garantía del 7%, si bien, a iniciativa de la Oficina del Territorio, el Ayuntamiento de Córdoba ha realizado propuesta para que en la LISTA o en su Reglamento se elimine esta garantía en los supuestos de regularización de asentamientos o parcelaciones.

#### 5.- Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial

- honorarios profesionales para redacción de Estatutos: a contratar libremente (debe incluir obtención notas simples del Registro de la Propiedad)

- sin tasa

- publicación en BOP aprobación inicial y fase de alegaciones

- escritura pública de constitución: consultar con Notaría

- publicación en BOP aprobación definitiva: 0'164 euros x palabra

#### 6.- Proyecto de Reparcelación

- honorarios profesionales para redacción de Proyecto de Reparcelación: a contratar libremente (debe incluir la obtención de Certificaciones del Registro de la Propiedad)

- Ordenanza Fiscal n.º 109 Tasa por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe 10.2: Suma de las siguientes cantidades, con mínimo de 1.000 €:

1º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie de suelo afectada por la cantidad de 0,030€ (m2s \* 0,030€/m2s).

2º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados techo (edificabilidad) por la cantidad de 0,030€ (m2t \* 0,030€/m2t).

- publicación en BOP aprobación inicial y fase de alegaciones
- publicación en BOP aprobación definitiva: 0'164 euros x palabra
- certificado de firmeza administrativa: Ordenanza Fiscal n.º 109 Tasa por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe 10.3: Suma de las siguientes cantidades, con mínimo de 1.000 €:
  - 1º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie de suelo afectada por la cantidad de 0,030€ (m2s \* 0,030€/m2s).
  - 2º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados techo (edificabilidad) por la cantidad de 0,030€ (m2t \* 0,030€/m2t).
- en el supuesto de solicitarse monetización del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, aparte de dicho **importe del 10%**, Ordenanza Fiscal n.º 109 Tasa por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe 10.7: Suma de las siguientes cantidades, con aplicación de coeficiente reductor 50%, y mínimo de 500 €:
  - 1º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie de suelo afectada por la cantidad de 0,030€ (m2s \* 0,030€/m2s).
  - 2º. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados techo (edificabilidad) por la cantidad de 0,030€ (m2t \* 0,030€/m2t).
- en su caso, escritura pública de constitución: consular con Notaría
- inscripción en Registro de la Propiedad: consultar Registro de la Propiedad correspondiente.

\*importante\* recordar que el Proyecto de Reparcelación debe contener una **Cuenta de Liquidación Provisional** donde deben recogerse todos los costes sobre urbanización, indemnizaciones, gastos de gestión, aportaciones a planes especiales de electricidad y de abastecimiento y saneamiento, en su caso, monetización del 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, ....

#### 7.- Proyecto de Distribución de Cargas

- honorarios profesionales para redacción de Proyecto de Distribución de Cargas: a contratar libremente (debe incluir obtención Certificaciones del Registro de la Propiedad)
- publicación en BOP aprobación inicial y fase de alegaciones
- publicación en BOP aprobación definitiva: 0'164 euros x palabra
- en su caso, escritura pública de constitución: consular con Notaría
- inscripción en Registro de la Propiedad: consultar Registro de la Propiedad correspondiente.

#### 8.- Proyecto de Urbanización

- honorarios profesionales para redacción de Proyecto de Urbanización: a contratar libremente

- publicación en BOP información pública y alegaciones: 0'164 euros x palabra
- avales del 7% y del 2% del Proyecto para vicios y control de calidad de las obras

#### 9.- Proyecto de Obras

- honorarios profesionales para redacción de Proyecto de Urbanización: a contratar libremente
- Ordenanza Fiscal n.º 110 Tasa por Licencias Urbanísticas, Control de Declaraciones Responsables y Comunicaciones Urbanísticas., Epígrafe N1: 0,88 €/m<sup>2</sup>s
- Ordenanza Fiscal n.º 305, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Epígrafe N1: 66,72 €/m<sup>2</sup>s

#### 10.- Ejecución y recepción de urbanización y de obras ordinarias

- honorarios profesionales para dirección de obra: a contratar libremente
- Ordenanza Fiscal n.º 109 Tasa por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe 21: según Presupuesto de Ejecución Material:

PRESUPUESTO	TIPO
Hasta 60.101 € .....	4%
De 60.102 a 300.506 € .....	3%
De 300.507 a 601.012 € .....	2,50%
De 601.013 a 3.005.060 € .....	2%
Más de 3.005.060 € .....	1,50%

#### 11.- Licencia de obras o de legalización

- honorarios profesionales para redacción de proyecto: a contratar libremente
- Ordenanza Fiscal n.º 110 Tasa por Licencias Urbanísticas, Control De Declaraciones Responsables y Comunicaciones Urbanísticas: según uso de la edificación; en general, para uso residencial, entre 5,35 y el 6,98 euros por m<sup>2</sup>t.
- Ordenanza Fiscal n.º 305, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Epígrafe A: según uso de la edificación; en general, para uso residencial, entre 400 y 520 €/m<sup>2</sup>t.

#### 12.- Expediente de reconocimiento AFO

- honorarios profesionales para redacción de proyecto: a contratar libremente
- Ordenanza Fiscal n.º 100 Tasa por Expedición y Tramitación de Documentos y Expedientes administrativos Municipales, Epígrafe 2.m1: 1,5 % del PEM.



## EPÍGRAFE 9.- UTILIDADES (SUGERENCIAS Y CONSEJOS)

.- en primer lugar procede contratar a profesionales para que elaboren un **estudio económico de todos los pasos a seguir**, en atención a la vía de actuación elegida.

.- debe tenerse en cuenta que los distintos gastos se van devengando a lo largo el tiempo, **no son exigibles en su totalidad** en un momento determinado

.- a la hora de contratar los profesionales para las distintas etapas se recomienda:

- tener en cuenta que algunos proyectos pueden requerir que intervengan distintos profesionales (jurídico, arquitecto, técnico medioambiental, ..), en cuyo caso debería contratarse al **equipo profesional**, y no contratación por separado.

- la contratación debería realizarse en atención al cumplimiento de distintas **fases de cada etapa** (provisión de fondos, % a la aprobación inicial, ...) dejando siempre una parte de honorarios supeditada a la aprobación definitiva

- es aconsejable contratar a los mismos técnicos para las distintas etapas que se pretendan ejecutar

- los contratos de profesionales de los distintos proyectos deberían serlo independientemente de que algunos de ellos sean contratados para la secretaría y/o gestión de la comunidad de propietarios, junta de compensación, entidad urbanística colaboradora, ...

.- a la hora de redactar el Plan Especial del art. 175 hay que valorar si una parte de la parcelación requiere una intervención costosa para eliminar riesgos ambientales (inundabilidad, ...), ya que puede condicionar la fijación del **ámbito del Plan Especial**

.- en el supuesto de Juntas de Compensación ya constituidas (suelo urbanizable ordenado) deben analizarse los pros y contras de culminar la vía "ortodoxa" u optar por el adelanto de los servicios básicos por la vía del art. 176,6 de la LISTA. En este último caso, es recomendable que esos servicios sean **parte del futuro proyecto de urbanización**.

.- **Urbanismo y Catastro:** suele generar cierta confusión el hecho de tener que abonar la contribución sobre una edificación sin licencia y la petición o exigencia de dotación de servicios urbanísticos; y sin embargo no existe relación entre una cosa y otra.

La contribución (o más técnicamente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) es un impuesto que se regula en una norma de ámbito estatal: la Ley de Haciendas Locales (artículos 60 a 77 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo), y se configura como un **impuesto sobre la propiedad** de suelo y edificaciones, sin

distinguir si éstas tienen licencia o no. Es un impuesto reglado por el Estado, que lo gestiona el Catastro y lo cobra el Ayuntamiento.

Pero este impuesto sobre la propiedad no configura ni concede derecho alguno al sujeto pasivo, al propietario, para que la Administración le tenga que facilitar los servicios urbanísticos. No por pagar la contribución el sujeto pasivo tiene derecho a obtener agua o luz. Y no por cobrar la contribución el Ayuntamiento tiene obligación de asumir con fondos públicos, de todos los ciudadanos, aquellos servicios urbanísticos.

.- otras actuaciones previstas por la Oficina del Territorio:

- **consulta con Registradores de la Propiedad** si la inclusión de los AFOs en el Anexo del plan especial, previsto en el Reglamento, puede dar lugar a la inscripción registral de la delimitación de las parcelas sobre la que se asienta la edificación.

- **impulso de los expedientes de contratación** que en el año 2001 hizo la GMU para redacción y aprobación de ocho planes de sectorización y dieciséis planes parciales; algunos de los cuales no están culminados o paralizados desde hace años (PS-P-PO.3, desde diciembre del 2004, PS-LE; ...).

- **obtener de ENDESA y EMACSA planimetría actualizada** de la totalidad de redes existentes de suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento, sobre todo en la zona de poniente, y trabajar de forma coordinada con ambas entidades.

- **coordinar con los órganos municipales de gestión tributaria** un procedimiento ágil y eficaz para el cobro por vía de apremio de las derramas giradas por las Juntas de Compensación o demás entidades urbanísticas colaboradoras.

- proponer la **modificación de la ordenanza fiscal n.º 100, en lo relativo a los AFOs**, proponiendo un procedimiento simplificado a los que aplicar una tarifa reducida.



## APÉNDICES

### **Apéndice 1.- LA “MAQUINARIA ADMINISTRATIVA”: TRÁMITES**

#### **A) PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN, APROBACIÓN Y VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

- **Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación.**

1. Avance: Será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística cuando estos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

Tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de Excmo. Ayuntamiento y GMU.

2. Aprobación Inicial:

- Previo dictamen del Consejo Rector de la GMU.
- Órgano competente: Junta de Gobierno Local.

3. Información Pública:

- Plazo: VEINTE DÍAS ó CUARENTA Y CINCO DÍAS (cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria).
- Medios: Publicación de Edictos en BOP y Portal Web de Ayuntamiento y GMU.
- Contenido: RESUMEN EJECUTIVO, comprensible para la ciudadanía, sobre delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente (plano de situación) y el alcance de dicha alteración así como, en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Simultáneamente, informes sectoriales de los órganos y entidades administrativas gestores de los intereses públicos afectados, preceptivos según las normativas sectoriales, que deberán emitirlos en los plazos que establezca su normativa reguladora.

Nuevo trámite de información pública y de solicitud de informes sectoriales cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente o las modificaciones del documento afecten al contenido de un informe preceptivo ya emitido.

5. Aprobación Definitiva:

- Previo dictamen del Consejo Rector GMU.
- Órgano competente: Ayuntamiento Pleno.

6. Depósito del documento en el Registro correspondiente de GMU y de la Consejería competente; y Publicación del acuerdo y de las ordenanzas en el BOP, indicando haberse depositado previamente en dichos registros, y de los recursos correspondientes.

## **B) PROCEDIMIENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

### **B.1 ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN:**

1. Formalización Iniciativa: Por los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución. Incluir PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS

2. Aprobación inicial Estatutos y Bases:

-Plazo: VEINTE días

- Órgano competente: Consejo Rector de GMU

3. Audiencia e Información Pública:

- Plazo: VEINTE DÍAS.

- Medios: Publicación de Edictos en BOP y exposición en el Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU

Concluidos los trámites anteriores, la Administración REQUERIRÁ a los promotores para la CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN mediante ESCRITURA PÚBLICA con el contenido mínimo exigido en el artículo 132.6 RGLISTA.

4. Aprobación Iniciativa:

- Plazo: DOS MESES. Silencio administrativo positivo, que faculta al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

- Órgano competente: Consejo Rector de GMU

- Medios: Publicación de Edictos en BOP y exposición en el Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU

### **B.2 CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladará a la GMU para acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la JUNTA DE COMPENSACIÓN adquirirá personalidad jurídica.

5. Aprobación Definitiva Estatutos y Bases:

- Plazo: TRES MESES. Silencio administrativo positivo.

- Órgano competente: Consejo Rector de GMU.

- Medios: Publicación de Edictos en BOP y exposición en el Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU

6. Acuerdo constitución Junta de Compensación:

- Órgano competente: Consejo Rector de GMU

7. Inscripción en Registro municipal de acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.



## **C) EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

### **• PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

1. Objeto: Operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

2. Contenido: Se formalizará documentalmente en un PROYECTO expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

3. Tramitación:

-Formulación: Por la Junta de Compensación, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos.

- Audiencia e Información Pública:

- Plazo: VEINTE DÍAS

- Medios: Publicación de Edictos en BOP y exposición en el Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU.

-Aprobación: En el seno de la Junta de Compensación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del CINCUENTA POR CIENTO de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación. Si tras dos votaciones no se pudiera alcanzar la aprobación del proyecto, la Junta de Compensación deberá elevarlo a la Administración actuante para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

- Aprobación/Ratificación:

- Plazo: CUATRO meses. Silencio administrativo positivo.

- Órgano competente: Consejo Rector de GMU.

- Publicación de Edictos en BOP y exposición en el Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU, así como notificación a todos los afectados por la reparcelación

### **• PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. Definición: Proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

2. Contenido: Se formalizará en un PROYECTO expresivo de su contenido y objeto.

3. Tramitación:

-Inicio: Mediante solicitud dirigida a la GMU acompañada de la documentación correspondiente.

- Audiencia e Información Pública:

- Plazo: VEINTE DÍAS.
- Medios: Publicación de Edictos en BOP y exposición en el Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU.
- Informes Sectoriales: Se solicitarán los previstos legalmente como preceptivos o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición.
- Aprobación:
  - Plazo: TRES meses. Silencio administrativo positivo, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.
  - Órgano competente: Consejo Rector de GMU.

#### **\* PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN**

1. Definición: Reparación, sustitución, mantenimiento o introducción de mejoras ordinarias en obras, infraestructuras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de una infraestructura o de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.
2. Régimen jurídico: Estará sujeto a licencia urbanística las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas .
3. Aprobación:
  - Plazo de Resolución: TRES MESES.
  - Plazo de Eficacia de la Licencia: por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.
  - Órgano competente: Presidente de GMU

#### **D) EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La persona responsable de la ejecución de la urbanización podrá ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por una empresa urbanizadora o constructora.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega.

#### **E) LICENCIA URBANÍSTICA O LEGALIZACIÓN**

1. Definición: Acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal.
2. Objeto: Comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. Plazo de Resolución: TRES MESES

4. Plazo de Eficacia de la Licencia: Se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de UN AÑO para iniciar las obras y de TRES AÑOS para la terminación de éstas. Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento.

5. Órgano competente: Presidente de la GMU.



## MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.

### A) Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Edificaciones Irregulares.

(Sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (artículo 40.2 LGICA).

1. Objeto: Identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

2. Iniciativa: Podrá iniciarse de oficio o a instancia de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito, acompañando su solicitud de la documentación necesaria para la iniciación del procedimiento.

El trámite de la Evaluación Ambiental se realizará por el promotor de la iniciativa.

3. Avance: Será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística cuando estos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

Tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web del Ayuntamiento y GMU.

4. Aprobación Inicial:

- Previo dictamen del Consejo Rector de GMU.

- Órgano competente: Junta de Gobierno Local.

5. Información Pública:

- Plazo: CUARENTA Y CINCO DÍAS

- Medios: Publicación de Edictos en el BOP y exposición en Portal de la Web de Ayuntamiento y GMU.

- Contenido: incluir RESUMEN EJECUTIVO comprensible para la ciudadanía, expresivo de la delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente (con plano de situación) y el alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

6. Simultáneamente, requerir informes sectoriales de los órganos y entidades administrativas gestores de los intereses públicos afectados, preceptivos según las normativas sectoriales.

Nuevo trámite de información pública y de solicitud de informes sectoriales cuando se modifique sustancialmente o las modificaciones del documento afecten al contenido de un informe preceptivo ya emitido.

7. Aprobación Definitiva:

-Previo dictamen del Consejo Rector de GMU

- Órgano competente: Ayuntamiento Pleno

8. Depósito del documento en el Registro de la GMU y de la Consejería competente, y Publicación del acuerdo aprobatorio y del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el BOP con indicación de haberse depositado previamente en dichos registros, y de los recursos correspondientes.

**B) Ejecución del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Edificaciones Irregulares.**

1. Iniciativa: La ejecución y conservación de las obras contempladas en el P.E. corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada.

2. Constitución de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial:

Se realizará conforme al procedimiento establecido para la constitución de la Junta de Compensación

3. Proyecto de Distribución de Cargas:

Objeto: Repercutir equitativamente los gastos de las actuaciones para ejecutar las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares. Procedimiento similar al del Proyecto de Reparcelación, con ciertas especialidades.

Especialidades:

- Aprobación del Proyecto: Requerirá la aprobación de la mayoría de las cuotas representadas en el seno de la Entidad Urbanística.

- Plazo máximo para la aprobación: Cuatro meses.

La aprobación del proyecto podrá integrarse en el procedimiento de aprobación del proyecto que comprenda las obras de urbanización, incluso en aquellos supuestos en los que las obras complementarias de urbanización se incluyan como parte de las obras de edificación.

- Inscripción del Proyecto: Una vez firme el acuerdo de aprobación del proyecto se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Entidad de Conservación: Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización.

#### 4. Proyecto de Obras de Adecuación Ambiental y Territorial.

1. Definición: Se elaborará para su aprobación o autorización por la GMU, un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial. El alcance y las características de las obras deberá acotarse conforme al carácter excepcional que las mismas tienen, sin que puedan exigirse por las compañías suministradoras más obras que las estrictamente necesarias para cumplir con la finalidad de estas.

2. Régimen jurídico: Estará sujeto a licencia urbanística las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

#### 3. Aprobación:

- Plazo de Resolución: TRES MESES
- Plazo de Eficacia de la Licencia: Se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.
- Órgano competente: Presidente de GMU.



## **Apéndice 2.- CONTENIDO DE PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL PARA LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES**

### **(P.E.A.A.T.)**

#### **OBJETIVO:**

Identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las **medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística** y para **garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población.**

#### **INICIO DE LA TRAMITACIÓN:**

- De oficio;
- A instancia de los propietarios, siempre que éstos representen más del 50% de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito.

#### **CONTENIDO DEL P.E.A.A.T.:**

##### **MEMORIA**

1. **Memoria de información y diagnóstico**, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, así como el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y/o planificación territorial, que deberá incluir cómo mínimo:
  - a) **Identificación, caracterización y justificación del ámbito delimitado** atendiendo a criterios de cohesión territorial; densidad edificatoria; situación jurídica de las edificaciones; y sostenibilidad económica de las actuaciones previstas por el propio PEAAT;
  - b) **Clase y categoría del suelo**, así como el **régimen de usos permitidos**.
  - c) **Identificación de las parcelas y de las edificaciones existentes**, (superficie de parcela y de la edificación, características básicas y situación jurídica)
  - d) **Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones**.
  - e) **Infraestructuras viarias y de servicios básicos existentes** (redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad)
  - f) **Análisis de los riesgos y de los impactos, ambientales, territoriales y paisajísticos**.
  - g) **Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables y su cumplimiento;**
  - h) **Estudio paisajístico del ámbito**.
2. **Memoria de ordenación**, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del PEAAT; análisis de las alternativas de ordenación contempladas; y descripción y justificación de la propuesta adoptada, que deberá incluir cómo mínimo:
  - a) **Delimitación del ámbito;**
  - b) **Distintas alternativas de ordenación propuestas y la alternativa adoptada;**

**c) Medidas correctoras a adoptadas para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico:**

- Actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que garanticen las condiciones de salubridad de la población y que reduzcan el impacto ambiental.
- Actuaciones para reducir los impactos sobre el paisaje y/o el patrimonio histórico.
- Actuaciones que eviten los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, por incendio forestal o por inundaciones.

**d) Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.**

- Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las edificaciones existentes.
- Actuaciones sobre la red viaria para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad.

**e) Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación.**

**f) Descripción del tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes.**

**g) Plazos y programación temporal para la ejecución de las medidas y obras contempladas y, en su caso, definición de las fases o zonas que a tal efecto se establezcan.**

- 3. Memoria económica**, que incluirá un estudio de viabilidad económica de las actuaciones que se proponen, indicando los costes de las medidas y obras contempladas, su distribución y asignación, así como el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas.

### **CARTOGRAFÍA**

Documentación gráfica a escala adecuada para la correcta identificación de las determinaciones del PEAAT y debidamente georreferenciada, que deberá incluir cómo mínimo:

- 1. Cartografía de Información**, que contendrá toda la documentación gráfica necesaria para la comprensión de todos los aspectos indicados en la memoria de información y de diagnóstico, incluyendo cómo mínimo:
  - **Situación y emplazamiento**, con análisis de la situación urbanística actual;
  - **Delimitación del ámbito** sobre ortofotografías históricas y reciente;
  - **Descripción de las parcelas y edificaciones existentes**, con indicación de sus superficies y situación jurídica de las mismas;
  - **Planos de los servicios básicos existentes**, con sus características y conexiones exteriores;
  - **Los mapas de riesgos** y su correspondiente análisis;
  - **Planos de impactos, ambientales, territoriales y paisajísticos** ocasionados;
  - **Justificación del cumplimiento de las legislaciones sectoriales**;

**2 Cartografía de Ordenación**, que contendrá toda la documentación gráfica necesaria para la comprensión de todos los aspectos indicados en la memoria de ordenación, incluyendo como mínimo:

- **Distintas alternativas de ordenación propuestas;**
- **Alternativa seleccionada;**
- **Medidas correctoras a adoptar para minimizar los posibles impactos ambientales, territoriales y paisajísticos** ocasionados;
- **Medidas correctoras a adoptar para eliminar los posibles riesgos** de incendios y/o inundaciones existentes;
- **Medidas y/o nuevas redes de infraestructuras y servicios básicos propuestos**, con indicación de sus características y las conexiones con las redes existentes;
- **Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación** de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación;
- **Descripción de las fases o zonas de ejecución**, de las medidas y obras contempladas en la propuesta adoptada;

#### **ANEXOS**

- **Cualquier documento exigido por la legislación sectorial aplicable.**
- **Documentación individualizada de cada edificación irregular existente**, para la tramitación de un posible AFO colectivo de toda la agrupación irregular existente.

#### **RESUMEN EJECUTIVO**

Documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, que incluirá como mínimo:

1. Delimitación del ámbito con plano de situación
2. Alcance de la propuesta de ordenación, y breve descripción de las medidas y actuaciones propuestas

#### **EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL P.E.A.A.T.:**

1. **Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, y mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de las actuaciones** previstas en el Plan Especial, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística (Plan Parcial, Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización).
2. **En las edificaciones irregulares existentes**, previo reconocimiento individual o colectivo de la situación de asimilado a fuera de ordenación (A.F.O.), y una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios básicos.



3. **En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo** establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.
4. **El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial** se establece con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

#### EJECUCIÓN DEL P.E.A.A.T.:

1. **La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial** corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada.
2. La gestión de las actuaciones puede ser:
  - **Pública**, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales.
  - **Privada**, cuando la iniciativa esté representada por más del cincuenta por ciento de los propietarios de edificaciones del ámbito, mediante la constitución de una **Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial.**
3. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un **proyecto de distribución de cargas.**

Cuando se lleve a cabo mediante gestión privada, la aprobación del proyecto de distribución de cargas requerirá la mayoría de las cuotas representadas en el seno de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial.
4. Se elaborará para su aprobación o autorización por el municipio, un **Proyecto de Obras de Adecuación Ambiental y Territorial.**
5. **La entidad de adecuación ambiental y territorial** podrá recabar el auxilio del Municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

Así mismo, podrá actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas que, incluidas en el ámbito del Plan Especial, pertenezcan a sus miembros para la ejecución de las obras previstas.
6. **Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial**, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito **deberán constituirse en Entidad de Conservación** mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización de los ámbitos ordenados de suelo urbano.



### **Apéndice 3.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (P.U.)Y DE LOS PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS (P.O.O.)**

#### **OBJETIVO:**

El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

#### **TIPOS DE OBRAS y/o PROYECTOS:**

1. Los **Proyectos de Urbanización** tienen por objeto el **acondicionamiento**, en una o varias fases, de un Sector de Nueva Urbanización, Área de Reforma Interior o de Área de Mejora Urbana.

El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las siguientes actuaciones:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras;
- b) Trazado y pavimentación del viario;
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales;
- d) Red de distribución de agua potable;
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de riego e hidrantes de incendio;
- g) Alumbrado público.
- h) Canalizaciones de telefonía y telecomunicación.
- i) Redes de distribución de gas.
- j) Ejecución de parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Ejecución de aparcamientos.
- l) Demolición, eliminación o mantenimiento de los elementos existentes.

2. Los **Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización** son los que tienen por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o introducción de mejoras ordinarias en obras, infraestructuras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de una infraestructura o de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras públicas ordinarias.

#### **CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y/O PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN:**

La documentación de los proyectos de urbanización se integrará cómo mínimo con la siguiente documentación:

- a) Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras;
- b) Planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas, para su correcta interpretación;
- c) Cuadro de precios, mediciones y presupuesto;
- d) Pliego de condiciones de las obras y servicios;
- e) Estudios de seguridad y salud, y de calidad .
- f) Las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

Los proyectos de urbanización y/o de obras ordinarias de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

### FASES:

El proyecto de urbanización y/o de obras ordinarias de urbanización, podrán delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización.

Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.

Para asegurar el acceso a los servicios y dotaciones podrá considerarse la preexistencia y accesibilidad a dotaciones, equipamientos o servicios de la trama urbana.

En el caso de que se hayan establecido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase, que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

También habrá de identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.



## **Apéndice 4.- BORRADOR DE ESTATUTOS DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL**

### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1. Denominación
- Artículo 2. Domicilio
- Artículo 3. Objeto y fines
- Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa
- Artículo 5. Delimitación
- Artículo 6. Duración

### **CAPITULO II. DE LOS COMPONENTES DE LA ENTIDAD**

- Artículo 7. Miembros de la Entidad.
- Artículo 8. Transmisión de bienes y derechos

### **CAPITULO III. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD**

- Artículo 9. Contenido de la escritura de constitución
- Artículo 10. Quorum de la Asamblea Constitutiva

### **CAPITULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS**

- Artículo 11. Derechos
- Artículo 12. Obligaciones

### **CAPITULO V. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD DE Adecuación Ambiental y Territorial**

- Artículo 13. Enumeración

#### **A).DE LA ASAMBLEA GENERAL**

- Artículo 14. La Asamblea General
- Artículo 15. Facultades de la Asamblea
- Artículo 16. Convocatoria de la Asamblea
- Artículo 17. Constitución de la Asamblea
- Artículo 18. Adopción de acuerdos
- Artículo 19. Actas

#### **B).DEL CONSEJO RECTOR**

- Artículo 20. Composición y carácter
- Artículo 21. Duración del cargo de Consejero
- Artículo 22. Facultades del Consejo
- Artículo 23. Reuniones del Consejo Rector
- Artículo 24. Actas del Consejo

#### **C).DEL PRESIDENTE**

- Artículo 25. Nombramiento
- Artículo 26. Funciones

#### **D).DEL VICEPRESIDENTE**

- Artículo 27. Nombramiento
- Artículo 28. Funciones

#### **E).DEL SECRETARIO**

- Artículo 29. Nombramiento
- Artículo 30. Funciones

### **CAPITULO VI. MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE CUOTAS**

- Artículo 31. Clases
- Artículo 32. Aportación de los terrenos y derechos
- Artículo 33. Cuotas ordinarias y extraordinarias

- Artículo 34. Cuantía y pago
- Artículo 35. De los gastos anticipados
- Artículo 36. De la contabilidad
- Artículo 37. Contratación de obras y servicios.
- Artículo 38. Responsabilidad ante la administración.

#### **CAPITULO VII. RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA ACUERDOS DE LA ENTIDAD**

- Artículo 39. Ejecutividad de los acuerdos
- Artículo 40. Clases de recursos

#### **CAPITULO VIII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ENTIDAD**

- Artículo 41. Causas de la disolución
- Artículo 42. Liquidación

#### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1. Denominación**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el Planeamiento vigente, para la redacción y ejecución del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de la parcelación "\*\*\*\*\*" de Córdoba, se constituye por los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y que se denominará "\*\*\*\*\*".

2. La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial se regirá por lo dispuesto con carácter general en la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Reglamento que desarrolla la citada Ley de 7/2021 aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, y por lo dispuesto en los presentes Estatutos que deben atenderse a las normas de Derecho Público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración actuante; y demás legislación que sea de aplicación.

##### **Artículo 2. Domicilio**

1. El domicilio de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial se establece en Córdoba, en \_\_\_\_\_.

2. La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Córdoba.

##### **Artículo 3. Objeto y fines**

La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial "\*\*\*\*\*" tiene por objeto la aprobación y ejecución, bajo la supervisión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, de un Plan Especial previsto en el artículo 175 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y los artículos 411 a 415 de su Reglamento, y el cumplimiento de los deberes inherentes a dicha aprobación y ejecución, además del mantenimiento de las obras que se ejecuten.

##### **Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa**

1. La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial ejercerá sus funciones bajo la tutela de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que tendrá carácter de Administración actuante.

2. Corresponderá al Ayuntamiento de Córdoba, a través de sus órganos competentes el ejercicio de las potestades que le confiere la legislación vigente y, entre ellas, señaladamente la utilización, en su caso y a solicitud de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

#### **Artículo 5. Delimitación**

El ámbito de actuación de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, que se circunscribe al suelo comprendido dentro de las siguientes coordenadas georreferenciadas, y que se concreta en el Plano acompañado como Anexo n.º 1.

#### **Artículo 6. Duración**

La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial se constituye por tiempo indefinido.

### **CAPITULO II.- DE LOS COMPONENTES DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 7. Miembros de la Entidad**

1. La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial quedará compuesta por las personas físicas o jurídicas titulares de terrenos incluidos en el ámbito. Como documento Anexo n.º 2 a los Estatutos, se acompaña relación nominal de los propietarios afectados y domicilio de los mismos.

La incorporación se realizará en la escritura pública de constitución de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, o bien mediante posterior escritura unilateral de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la escritura de constitución. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132.7 del Reglamento de la LISTA en el plazo del artículo 9.3 de estos Estatutos.

2. También formará parte de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo que ejercerá su representación en la Asamblea General y Consejo Rector, con voz pero sin voto, salvo que tuvieren propiedad dentro del ámbito, en cuyo caso tendrá voz y voto.

3. Los propietarios de fincas a que se refiere el apartado 1 anterior, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, con independencia del otorgamiento de escritura, mediante escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, presentado en su Registro de Entrada, en que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombres, apellidos y domicilio.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.
- c) Las superficies y linderos de las fincas de su propiedad.
- d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales en su caso constituidos sobre ellas.
- e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y certificación registral de titularidad y cargas.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Transcurridos los plazos de incorporación a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial legal y estatutariamente previstos, en cumplimiento de la obligación legal de formar parte de la Entidad, quedarán sujetos e incorporados a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial todos los propietarios del ámbito, aunque no hubiesen manifestado su opción de incorporarse.

6. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al usufructuario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto en el derecho común.

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial podrá exigir judicialmente su cumplimiento, instar a la Administración actuante para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez, conforme al artículo 131.6 del Reglamento de la LISTA.

7. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de diez días que al efecto se señalará, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

8. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

9.- Una vez finalizados los plazos de adhesión a la Entidad, las nuevas incorporaciones requerirán la aprobación de la asamblea, y el nuevo propietario deberá abonar la totalidad de las derramas devengadas hasta la fecha, debidamente actualizadas, así como un suplemento o recargo del 10%. Si dicha incorporación se produce con posterioridad a la aprobación del expediente de distribución de cargas o del proyecto de obras ordinarias, el suplemento o recargo será del 20%.

En dicho acuerdo de la nueva incorporación deberá aprobarse la actualización de las nuevas cuotas de participación de todos los miembros de la Entidad.

#### **Artículo 8. Transmisión de bienes y derechos**

1. La incorporación de los propietarios a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones, incluidas las pendientes, de la persona transmitente a partir del momento de la transmisión conforme a lo dispuesto en el artículo 131. 5 del Reglamento LISTA.

3. Cuando un miembro de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial enajene terrenos de su propiedad situados en el ámbito, notificará en forma fehaciente a la

Entidad las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

### **CAPITULO III.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 9. Contenido de la escritura de constitución**

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, se convocará a todos los propietarios o interesados afectados para la constitución definitiva de la Entidad, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. En la escritura de constitución se harán constar cuando menos, los siguientes extremos:

- a) Relación de los propietarios.
- b) Relación de las fincas de que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Se incorporará plano descriptivo del ámbito.

3. Los interesados que no otorguen esta escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva. Transcurrido el periodo establecido sin que lo hubieren hecho se les tendrá por adheridos.

4. Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo, que adoptará, si procediere, acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad adquirirá personalidad jurídica.

5. Aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo la constitución, ésta procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que dependiente del Ayuntamiento tendrá carácter público, conforme al artículo 132. 10 del Reglamento de la LISTA.

#### **Artículo 10. Quorum de la Asamblea Constitutiva**

Para la celebración de la Asamblea constituyente, se requerirá la presencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos -ya sean entidades, personas físicas o jurídicas- incluidos en el ámbito, para su incorporación a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.

La sesión será presidida por el propietario que se designe al efecto, haciendo las veces 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.

### **CAPITULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS**

#### **Artículo 11. Derechos**

Son derechos de los asociados los siguientes:

- a) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.

El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como número de parcelas sea titular; considerando cada parcela lucrativa dentro del



ámbito como unidad, y computando el número de votos como el mismo que de parcelas lucrativas.

Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general notarial otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

- b) Presentar proposiciones y sugerencias.
- c) Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes Estatutos.
- d) Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.
- e) Informarse sobre la actuación de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento.
- f) La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la Entidad.
- g) Cuántos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la misma.

### **Artículo 12. Obligaciones**

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

- a) Los que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos competentes de la entidad, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales.
- b) Contribuir, de acuerdo con su cuota de participación, a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial, en los términos establecidos en los presentes Estatutos y conforme al art. 69 RGU, y en consecuencia, satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la entidad para hacer frente a la actividad de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial y correlativos gastos generales que tiene encomendados, así como cualquier otra obligación de naturaleza económica que legalmente derive del cumplimiento de sus fines estatuarios.
- c) Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, resarcido cualquier daño que ocasionen en las obras o instalaciones conservadas por la Entidad.
- d) Permitir y, en consecuencia, consentir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requiera la ejecución de las actividades de ejecución y conservación de zonas de uso público, bienes de uso común y servicios generales, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños que sea posible y resarcido los que singularmente se produjeran.
- e) Comunicar la entidad, con un plazo de antelación de 15 días, el propósito de transmitir la titularidad de la finca, así como acreditar fehacientemente a la entidad haber comunicado al nuevo titular el hecho de pertenecer a la Entidad Urbanística, y

la obligación de satisfacer las deudas pendientes de abono si éstas no hubieran quedado satisfechas en el momento de formalizarse la transmisión.

f) Cumplir con todas las obligaciones que se deriven de la aplicación y eficacia de los presentes estatutos y de las disposiciones legales que le sean de aplicación.

g) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

h) Respetar y conservar las zonas e instalaciones generales de uso común, lo mismo que los otros bienes y las instalaciones de servicios en beneficio de los otros propietarios y reembolsar los daños ocasionados por su negligencia o la de las personas de las que son responsables.

i) Mantener los criterios de homogeneidad de imagen establecidos por los órganos de la Entidad en el ámbito de su competencia.

j) Señalar domicilio a efectos de notificaciones, así como el cambio del mismo, en el plazo de un mes desde que se produzca. En caso de no señalar un domicilio concreto, se considerará a estos efectos el de la parcela existente en el ámbito de la Entidad.

k) Comunicar por escrito a la Entidad la transmisión de la titularidad de la parcela en el plazo de un mes desde su elevación a título público.

l) Designar en los supuestos de copropiedad y cuando los titulares sean personas jurídicas, a la persona física que les represente en el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de las obligaciones.

## **CAPITULO V.- ÓRGANOS DE LA ENTIDAD**

### **Artículo 13. Enumeración**

La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial se regirá por los siguientes órganos y cargos:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretario.

Potestativamente, cuando sea acordado por la Asamblea General, podrá designarse un Gerente o un Administrador de Fincas con las facultades que expresamente se le atribuyan por aquél órgano e independientes a las del Secretario, sin necesidad de que tenga la condición de propietario; cargo que como trabajo profesional podrá ser retribuido.

### **A) DE LA ASAMBLEA GENERAL.**

#### **Artículo 14. La Asamblea General**

1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial y a sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, así como por el representante de la administración actuante designado al efecto.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3. En sesión ordinaria se reunirá al menos dos veces al año:

- Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.
- Otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

4. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 25% de las participaciones o el representante de la Administración actuante, pudiendo ser convocada de oficio por ésta última si no se atendiera al requerimiento.

En estos últimos supuestos la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

#### **Artículo 15. Facultades de la Asamblea**

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar.
- b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nombramiento de censores de cuentas.
- c) El examen de la gestión común y la aprobación en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.
- d) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración actuante.
- e) La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f) Establecimiento del régimen de contratación de todas las obras y servicios de la Entidad.
- g) Instar del órgano urbanístico actuante la vía de apremio para exigir el cumplimiento de aquellas obligaciones que así lo exija, según los casos.
- h) Delegar expresamente en el Consejo Rector o en el Presidente la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, salvo las indelegables por Ley.
- i) Decidir sobre la disolución de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.
- j) En general, los ejercicios de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- k) Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, sin perjuicio de lo cual la

Asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos Estatutos.

l) Nombramiento del cargo de Gerente o Administrador de Fincas, si se acordare su designación.

#### **Artículo 16. Convocatoria de la Asamblea**

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector o, en su nombre, por el Secretario, mediante carta certificada o correo electrónico remitido a los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial con diez días de antelación al señalado para la reunión.

2. Si a juicio del Consejo Rector fuera conveniente, podrá también ser anunciada la convocatoria en un diario de los de Córdoba con la misma antelación.

3. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera convocatoria de reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

4. No podrán ser objeto de acuerdo los asuntos no incluidos en el orden del día de la convocatoria, salvo que estén presentes todos los miembros de la Asamblea y sea declarada su urgencia por el voto favorable de la mayoría, de acuerdo con el artículo 17.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

5. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social o en otro lugar que al efecto se señale, se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

#### **Artículo 17. Constitución de la Asamblea**

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que ostenten al menos el cincuenta por ciento del total de los coeficientes de participación.

2. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y los coeficientes de participación representados.

3. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el artículo 11.a de los presentes Estatutos. Aquellos titulares que por razón del tipo de vivienda se encuentren agrupados en Comunidad de Propietarios, podrán ser representados por sus respectivos Presidentes de Comunidad en los términos y con las facultades previstas en la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 18. Adopción de acuerdos**

1. El Presidente del Consejo Rector y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el Vicepresidente presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos, se tomarán por mayoría simple de votos, presentes o representados. Ningún miembro de la Entidad podrá representar a más de cinco socios.

No obstante, los acuerdos relativos a la modificación de los presentes Estatutos, establecimiento de aportaciones extraordinarias y disolución de la Entidad, requerirán el voto favorable de más del 50 por 100 de las cuotas de participación de la Entidad.

Si la Modificación Estatutaria que se pretende, aprobada en Asamblea General convocada a dichos efectos por la Entidad Urbanística, no alcanza más del 50 por 100 de las cuotas de participación, por falta de asistencia de los miembros de la Entidad, pese a haber sido citados en debida forma, la misma podrá ser presentada a la Administración Actuante, previo acuerdo del Consejo Rector, para aprobación previa de la misma, con apertura de información pública de veinte días, mediante notificación personal a los propietarios afectados por dicha modificación que no la hayan suscrito, los cuales podrán comparecer a los solos efectos de adherirse a la misma. Finalizado dicho plazo de información pública, si no se presentan alegaciones, la Administración aprobará definitivamente dicha Modificación, incluso si en dicho periodo la modificación no hubiera alcanzado la adhesión mínima de más del 50 por 100 de las cuotas de participación; si se presentan alegaciones, tras estudio e informe de las mismas, se aprobará la Modificación más procedente al interés general.

3. Todos los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos.

#### **Artículo 19. Actas**

1. De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2. Las actas, con carácter excepcional, serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

4. Los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo máximo de un mes a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial en los términos establecidos en los artículos 40 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Será válida la notificación a través de los correos electrónicos de los miembros.

#### **B) DEL CONSEJO RECTOR.**

##### **Artículo 20. Composición y carácter**

1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.

2. El Consejo será elegido, entre los miembros de la entidad al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones incluidas las económicas y elegidos por los miembros con derecho a voto en la Asamblea General. Estará formado por tres Vocales, con voz y voto, uno de los cuales será elegido por la Asamblea General como Presidente y otro como Vicepresidente;

y un Secretario, con voz pero sin voto, salvo que el cargo de Secretario sea ejercido por uno de los Vocales, en cuyo caso sí tendrá derecho a voto.

3. A excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona ajena a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados.

#### **Artículo 21. Duración del cargo de Consejero**

La duración del cargo de Consejero será de dos años, y pudiendo presentarse a la reelección. Cesarán cuando fueran removidos por la Asamblea General en cuyo caso será sustituido en un plazo de dos meses, iniciándose el proceso de apertura de candidatos que culminará con votación de la Asamblea (ordinaria o extraordinaria), renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados para el cargo por cualquier causa.

#### **Artículo 22. Facultades del Consejo**

Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

- a) Representar a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial en juicio y fuera de él.
- b) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.
- c) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al Presidente.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e) La administración económica de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.
- f) Ejercitar acciones civiles o administrativas para el cobro de las aportaciones adeudadas por los asociados.
- g) Delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, con conocimiento de la Asamblea General.
- h) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial y cuantos demás actos sean de su incumbencia, aprobados por la Asamblea General.
- i) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial obligada.
- j) Preparar y presentar a la Asamblea General la memoria, balance y el presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.
- k) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.
- l) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la Asamblea General.

#### **Artículo 23. Reuniones del Consejo Rector**

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estimen oportuno o cuando lo soliciten por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.

2. La convocatoria la hará el Secretario por correo ordinario, electrónico o mediante el tablón de anuncios, con al menos cinco días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.
3. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de Consejeros presentes sea de dos, excluido el secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes Consejeros por escrito y para cada reunión.
4. Se entenderá válidamente convocado y constituido 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.
5. En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. Caso de empate dirime el del Presidente.
6. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que sean procedentes.

#### **Artículo 24. Actas del Consejo**

1. De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.
2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario. Las actas serán publicadas o remitidas en el plazo máximo de un mes a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.
3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

#### C) DEL PRESIDENTE.

##### **Artículo 25. Nombramiento**

El Presidente será elegido, entre los miembros de la entidad que, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas, sea presentado y elegido por los miembros de la Entidad con derecho a voto en la Asamblea General, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 21 de estos Estatutos.

##### **Artículo 26. Funciones**

Son funciones del Presidente:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial y del Consejo Rector, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
3. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuántos documentos lo requieran.
4. Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.

5. Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.

6. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

#### D) DEL VICEPRESIDENTE.

##### **Artículo 27. Nombramiento**

El Vicepresidente será elegido, entre los miembros de la entidad que, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas, sea presentado y elegido por los miembros de la Entidad con derecho a voto en la Asamblea General, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 21 de estos Estatutos.

##### **Artículo 28. Funciones**

Son funciones del Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.
- c) Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.
- d) Realizar las funciones de responsable financiero.

#### E) DEL SECRETARIO.

##### **Artículo 29. Nombramiento**

El Secretario será nombrado como los restantes miembros del Consejo por el mismo plazo, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Vicepresidente o en su defecto por el Consejero de menor edad.

##### **Artículo 30. Funciones**

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciado al efecto por el fedatario público.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- e) Notificar a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f) Custodiar todos los documentos de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.
- g) Controlar la llevanza de la contabilidad social y las obligaciones tributarias formales, que debido a la complejidad de dichas tareas se podrá encomendar a un profesional cualificado para ello.

#### **CAPITULO VI.- MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE CUOTAS**

##### **Artículo 31. Clases**



Las aportaciones de los miembros de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial estarán constituidas por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

### **Artículo 32. Aportación de los terrenos y derechos**

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes viene determinada por el coeficiente o cuota de participación de cada uno de los propietarios, constituyendo cada parcela lucrativa dentro del ámbito una unidad a efectos del cálculo de la cuota de participación.

2. Cuando exista discrepancia sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará a efectos económicos o de pago de cuotas, perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes o litigiosos, hasta tanto se resuelva mediante acuerdo o resolución judicial.

### **Artículo 33. Cuotas ordinarias y extraordinarias**

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial que se recojan en los Presupuestos anuales. Son extraordinarias las cuotas que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

2. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta de los órganos competentes.

### **Artículo 34. Cuantía y pago**

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial.

2. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto.

3. Tanto en la reclamación civil como en la administrativa por vía de apremio, los deudores deberán abonar los siguientes gastos originados por los impagos de sus cuotas:

1.- Recargo equivalente al 1% de interés mensual calculado sobre el total acumulado de la deuda y por el periodo comprendido desde la fecha de puesta al cobro de cada cuota adeudada, hasta la fecha que aquella quede saldada, en periodos mensuales, incluida la fracción del último mes como completo.

2.- Los gastos bancarios que ocasionen las devoluciones de los recibos y los ocasionados por la gestión de la nueva puesta al cobro, con un mínimo del 10% de los recibos de cuotas devueltos.

Este procedimiento no se podrá instar hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago que deberá efectuar la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial.

A tales efectos deberá acreditarse: relación de deudores, con indicación de su DNI, domicilio a efectos de notificaciones, importe de la deuda, y período al que corresponde la misma.

En el requerimiento que se efectuó al deudor, de acuerdo con las determinaciones del Art. 181 del

Reglamento de Gestión Urbanística, debe hacerse constar la Asamblea en que se aprobaron los Presupuestos que constituyen la base de dicha deuda, y en base al cual se

giraron las correspondientes derramas, concediéndole al socio el plazo de un mes para que pague la deuda vencida y no satisfecha, tal y como se acaba de exponer.

La certificación expedida por el Secretario deberá dar fe de lo anteriormente expuesto, indicándose que transcurrido el mes de plazo concedido al deudor, la deuda no ha sido abonada.

El inicio de la vía ejecutiva devengará un recargo de apremio que deberá satisfacerse a la Administración.

En todo caso serán de cuenta del miembro moroso todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se produjesen.

En el supuesto de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del miembro moroso, aquél vendrá obligado a satisfacer a la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial las cuotas pendientes de pago.

#### **Artículo 35. De los gastos anticipados**

Todos los gastos útiles o necesarios que se hayan satisfecho anticipadamente por parte de los propietarios, podrán ser reclamados al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía, la utilidad 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 resarcimiento. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

#### **Artículo 36. De la contabilidad**

1. La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados o soporte informático, para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han 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 Asamblea General podrá designar una Comisión censora de cuentas, constituida por tres miembros asociados de la Entidad, con el fin de revisar la Contabilidad de la misma e informar de ello al indicado órgano colegiado.

4. La contabilidad estará a disposición de los miembros de la Entidad de Adecuación Ambiental y Territorial quienes la podrán consultar previa solicitud al Secretario.

#### **Artículo 37. Contratación de obras y servicios**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, deberán incorporarse un nuevo artículo relativo a la contratación por la Entidad de obras y servicios con el siguiente tenor:

“Para la ejecución de obras y prestación de servicios de su competencia, la entidad urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial podrá celebrar toda clase de contratos públicos y privados, con personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera, técnica o profesional.

La entidad deberá garantizar el acceso a los mismos en condiciones de igualdad a los licitadores, así como los principios de publicidad, concurrencia y transparencia.

El contrato deberá especificar su objeto, referido a la totalidad del mismo, y la disponibilidad presupuestaria, así como el alcance de las obligaciones y demás condiciones exigidas para la prestación del servicio o ejecución de la obra."

#### **Artículo 38. Responsabilidad ante la administración**

La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial será directamente responsable frente a la Administración de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos y de las leyes vigentes.

El cumplimiento de las obligaciones es deber inexcusable de la Entidad y la inobservancia de las mismas legitima a la Administración actuante para exigir su ejecución en vía subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que pudieran corresponder, y de las multas coercitivas que se puedan imponer.

### **CAPITULO VII.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA ACUERDOS DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 39. Ejecutividad de los acuerdos**

Los acuerdos de los órganos de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial son ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación o recurso. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria.

#### **Artículo 40. Clases de recursos**

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles desde su

comunicación, o desde el siguiente a su adopción si el que impugna fuera un consejero presente o representado, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que recaiga resolución, se entenderá desestimada la impugnación por silencio administrativo.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada en plazo de un mes ante el órgano municipal competente, a contar desde el siguiente al de notificación del acuerdo o desde el momento de su adopción por la Asamblea de la Entidad si el recurrente fuera un asociado presente en la misma.

3. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representantes. Están legitimados aquellos a quienes el régimen jurídico administrativo vigente les reconozca legitimación para recurrir.

### **CAPITULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 41. Causas de la disolución**

La Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial se podrá disolver con el cumplimiento de los fines para los que fueron creada, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, verificado el cumplimiento de sus obligaciones, conforme a lo dispuesto en el apartado m) del punto 4. del artículo 131 del Reglamento LISTA.

También podrá serlo, cuando sin que haya previsión legal o reglamentaria al respecto, se produzcan causas de fuerza mayor o razones de interés legal, debidamente justificadas, que aconsejen solicitar la indicada disolución mediante acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria convocada al efecto.

En cualquier caso, la disolución de la Entidad requerirá acuerdo de la Administración Municipal tutelante. A estos efectos, se seguirá procedimiento análogo al establecido para

la recepción de las obras de urbanización, pero el municipio sólo podrá requerir la subsanación de deficiencias derivadas de la Adecuación Ambiental y Territorial de las obras y, en ningún caso, aquellas deficiencias derivadas de su ejecución, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 200.6 del Reglamento de la LISTA.

#### **Artículo 42. Liquidación**

1. Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las normas legales y reglamentarias aplicables y con sujeción a las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

La Asamblea podrá nombrar liquidador o liquidadores con las facultades del Consejo, cesando éste en sus funciones.

2. La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros, así como al cobro de las cantidades de que la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial pudiera ser acreedora. En todo caso quedarán afectos a los compromisos contraídos los terrenos aportados por la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial hasta el total pago de las deudas.

3. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística de Adecuación Ambiental y Territorial 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. De igual forma se procederá si hubiere déficit.



## **NOTA FINAL**

Esta guía práctica es un documento vivo, y sometido a continúa revisión, para rectificar cuantos errores se detecten en la misma, modificar propuestas derivadas de la experiencia a compartir con los equipos redactores y los representantes de las parcelaciones, y ampliar soluciones y nuevas cuestiones que vayan surgiendo iniciados los caminos indicados.

En este sentido, la guía práctica se mostrará en la página web de la GMU ([gmucordoba.es](http://gmucordoba.es)), y se irá actualizando de forma periódica.

Por último, indicar que debe tenerse en cuenta que en la **redacción del PGOM y un nuevo PGOU** se identificarán las parcelaciones o agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el término municipal, se analizará su compatibilidad con el modelo propuesto y la viabilidad de su incorporación, valorando, entre otros aspectos, la aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana, sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente o por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, demandar servicios y dotaciones comunes.

