

ESTATUTOS POR LO QUE SE REGIRA EL DOMINIO,
GOBIERNO-ADMINISTRACION Y EDIFICACION DE LOS
TERRENOS DE
"URBANIZADORA ROCHE, S.A." AL SITIO DE ROCHE, EN
TERMINO MUNICIPAL DE CONIL DE LA FRONTERA (Cádiz)
=====

TITULO I.- NORMAS RELATIVAS AL DOMINIO
=====

CAPITULO UNICO:

- Art. 1.- Propiedad y pertenencias.
- Art. 2.- Elementos de uso compartido.
- Art. 3.- Coeficiente.
- Art. 4.- Gastos.
- Art. 5.- Suministros.
- Art. 6.- Paso de servicios.
- Art. 7.- Enganches.
- Art. 8.- Destino.

TITULO II.- NORMAS RELATIVAS AL GOBIERNO Y ADMINISTRACION
=====

CAPITULO UNICO:

- Art. 9.- Junta.
- Art. 10.- Presidencia.
- Art. 11.- Reuniones.
- Art. 12.- Domicilio para citaciones.
- Art. 13.- Forma de las citaciones.
- Art. 14.- Acuerdos.
- Art. 15.- Derecho de voto.
- Art. 16.- Administrador facultades.
- Art. 17.- Cobro de gastos.

TITULO III.- NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACION
=====

CAPITULO I:

ZONA RESIDENCIAL A Y D

- Art. 18.- Uso.
- Art. 19.- Parcela mínima.
- Art. 20.- Indivisibilidad.
- Art. 21.- Sótanos.
- Art. 22.- Volumen edificable.
- Art. 23.- Alturas máximas.
- Art. 24.- Cota planta baja.
- Art. 25.- Alturas interiores.
- Art. 26.- Superficie construida, coeficiente de
- Art. 27.- Distancias.
- Art. 28.- Viviendas adosadas o adheridas.
- Art. 29.- Edificaciones auxiliares.
- Art. 30.- Patios tendedores.
- Art. 31.- Cercas.
- Art. 32.- Materiales.
- Art. 33.- Pozos.

CAPITULO II: **ZONA DE PENETRACION**
Art. 34.- Viviendas plurifamiliares.

CAPITULO III: **EDIFICACIONES ESPECIALES**
Art. 35.- Edificaciones especiales.
Art. 36.- Aprovechamiento.
Art. 37.- Aplicación extensiva de estos Estatutos.

CAPITULO IV: **DE LA ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL**
Art. 38.- Destino.
Art. 39.- Aplicación extensiva de estos Estatutos.

TITULO IV.- NORMAS RELATIVAS A LA TRAMITACION
=====

CAPITULO UNICO:
Art. 40.- Autores de los Proyectos de edificación.
Art. 41.- Documentos del Proyecto.
Art. 42.- Permiso de construcción.
Art. 43.- Validez del permiso.
Art. 44.- "Tira de cuerdas".
Art. 45.- Variaciones del Proyecto.
Art. 46.- Dirección de obras.
Art. 47.- Contratista.
Art. 48.- Ocupación de terrenos.
Art. 49.- Desperfectos.
Art. 50.- Conservación y adecentamiento.

TITULO V.- DE LA OBLIGATORIEDAD DE ESTOS ESTATUTOS Y SUS MODIFICACIONES.
=====

CAPITULO UNICO:
Art. 51.- Obligatoriedad del Plan de Ordenación, Ordenanzas y Estatutos.
Art. 52.- Modificación de los Estatutos.

TITULO VI.- SEGREGACIONES E INSCRIPCION REGISTRAL
=====

CAPITULO UNICO:
Art. 53.- Segregaciones.
Art. 54.- Inscripción de las limitaciones.

TITULO VII.- COMPETENCIA
=====

Art. 55.- Arbitraje.

DISPOSICION TRANSITORIA
=====

ANEJO: Ordenanzas de volumen y usos.

**ESTATUTOS POR LO QUE SE REGIRA EL DOMINIO,
GOBIERNO-ADMINISTRACION Y EDIFICACION DE LOS
TERRENOS DE "URBANIZADORA ROCHE, S.A." AL SITIO DE
ROCHE, EN TERMINO MUNICIPAL DE CONIL DE LA FRONTERA
(Cádiz)**

= = = = =

TITULO I.- NORMAS RELATIVAS AL DOMINIO

=====

CAPITULO UNICO:

Art. 1.- Propiedad y pertenencias.- El dueño de cada parcela será el propietario exclusivo de la misma, con la participación comunitaria inseparable e indivisible sobre los elementos de uso compartido en la Urbanización de esta Sociedad (fincas números 4131, 4132, 4133 y 4134 en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera), cuyo Plan de Ordenación Urbana fué aprobado por la Comisión de Urbanismo de Cádiz, el 24 de Marzo de 1.965, excepto red viaria y zonas verdes propiedad del Ayuntamiento de Conil de la Frontera. - - - - -

A todos los efectos de estos Estatutos, se entenderán por "parcelas" todas las fincas que se segreguen de dichas matrices cualquiera que sea la construcción que en ellas se realice, incluso hotel, motel, apartahotel, centro cívico, edificios industriales-comerciales, etc. y el resto de las fincas despues de las segregaciones. - - - - -

Art. 2.- Elementos de uso compartido.- Los elementos de la Urbanización cuyo uso y disfrute será compartido por los propietarios de las fincas y de las parcelas que de ellas se segreguen serán:

- a) Red viaria, construida por la Urbanizadora a su costa, conforme el Plan de Ordenación aprobado. - - - - -
- b) Las zonas verdes y ajardinadas de uso público que resulten del mismo Plan. - - - - -
- c) Las conducciones telefónicas, de agua potable, de riego, electricidad y alcantarillado, inclusive estaciones depuradoras. - - - - -
- d) La red de alumbrado público y sus farolas sitas en los viales. - - - - -
- e) En general cuanto en la Urbanización esté destinado por esta Sociedad al servicio común de todos sus propietarios, inclusive obras, construcciones ó edificaciones que por "Urbanizadora Roche, S.A.", se realicen en lo sucesivo con éste destino. - - - - -

Art. 3.- Coeficiente.- El coeficiente de cada una de las parcelas en los beneficios y cargas de los elementos señalados en el artículo anterior será de 0,00012283503 por cada metro cuadrado de la parcela. - - - - -

El coeficiente del resto de las fincas matrices correspondiente a la sociedad urbanizadora, será el que resulte de multiplicar el señalado antes por la diferencia existente entre el 86,15% de su cabida total y la cabida de las parcelas segregadas. - - - - -

Art. 4.- Gastos.- Los gastos necesarios para el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas, servicios y edificaciones de uso compartido enumeradas en el artículo 2º y el mantenimiento de los servicios correspondientes en tanto no sean cedidos al Ayuntamiento de Conil de la Frontera o a las empresas suministradoras o explotadoras de éstos, parcial o totalmente, para lo cual queda autorizada y a su criterio la junta de propietarios en virtud de éstos estatutos, así como los de guardería, jardinería de viales, zonas verdes, su riego y limpieza, inclusive el de playa y el de extinción de incendios si existiese y otros análogos, serán satisfechos por los propietarios en proporción al coeficiente determinado en el artículo anterior con las siguientes excepciones: - - - - -

a) La conservación, reposición o sustitución de las farolas de alumbrado de la red viaria de cada zona, y el consumo del fluido eléctrico de las mismas, así como el servicio de jardinería de los viales y zonas verdes, serán de cuenta de los propietarios de parcelas en la misma proporción en que se encuentre la superficie de la parcela con la total urbanizada de la manzana. - - - - -

Si hubiere resto de gasto no atribuible íntegramente según la norma anterior, éste será de cuenta de Urbanizadora Roche, S.A. - - - - -

b) Los gastos de conservación y funcionamiento de la estación o estaciones depuradoras, se pagarán por los propietarios de parcelas que se sirvan de cada una de ellas en razón al coeficiente señalado en el artículo 3º anterior o en su caso atendiendo al número máximo de personas que puedan servirse de cada una de las mismas más una cuota de amortización del 10% de su coste.- - - - -

No obstante las parcelas dedicadas a la construcción de hotel motel, apartahotel, edificaciones industriales-comerciales desde el día en que se concluya la edificación, contribuirán a éste gasto multiplicando el número de habitaciones o puestos de ventas por el resultado de la operación reflejada últimamente en el párrafo anterior. - - -

Las construcciones o edificaciones mencionadas en el artículo 2º, apartado e) serán amortizadas a razón de un 5% anual, aplicándose otro 5% en concepto de interés. Si fueran arrendados, durante ese período se deducirá de los importes anteriores la cuantía de la renta. - - - - -

Art. 5.- Suministros.- Cada propietario contratará individualmente con URBANIZADORA ROCHE, S.A., o quién la represente, o en su caso con la empresa suministradora o prestadora de él, los siguientes servicios: suministro de agua, electricidad, servicio telefónico, recogida de basuras, butano o propano, etc. - - - - -

Art. 6.- Paso de servicios.- Cada parcela se considera gravada con la servidumbre de paso de conducción de agua, electricidad, alumbrado público, alcantarillado, propano y teléfono para servicio de los propietarios. - - - - -

Estos, están obligados a permitir en cualquier momento las reparaciones que sean necesarias, sin perjuicio de ser indemnizados por todos como gasto común, de los daños que con tales reparaciones se les puedan causar. - - - - -

Art. 7.- Enganches.- Urbanizadora Roche, S.A., queda facultada para conceder enganches y derechos de utilización en las conducciones redes de distribución e instalaciones enumeradas en el artículo 2º anterior y apartados c) d) y e) a propietarios de fincas colindantes, y en tal supuesto la contribución a la conservación de las mismas por los nuevos concesionarios o en su caso titulares de los predios dominantes, disminuirá los gastos comunes en la cuantía de la misma. - - - - -

Art. 8.- Destino.- El destino y uso de las construcciones en las parcelas, salvo las destinadas a hotel, motel, apartahotel, edificaciones industriales-comerciales y centro cívico, será exclusivamente el de vivienda, prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial, profesión, arte o industria tarifable o no por Licencia Fiscal y las instalaciones de cualquier tipo para crianza o explotación de animales y cualquier otro producto, así como la simple tenencia de los mismos, ya sea o no con fin lucrativo, quedando facultada la junta de propietarios para ejercitar las acciones procedentes dirigidas a exigir el cumplimiento del contenido de éste artículo. - - - - -

TITULO II.- NORMAS RELATIVAS AL GOBIERNO Y ADMINISTRACION

=====

CAPITULO UNICO:

Art. 9.- Junta.- La Junta de todos los propietarios es el órgano de gestión u administración de los elementos de uso compartido. - - - - -

Sus acuerdos, dentro de sus atribuciones y adoptados en forma, obligan a todos los propietarios debidamente citados a las reuniones, aunque no asistan. Los acuerdos adoptados válidamente se notificarán a los no asistentes. - - - - -

La Junta podrá aprobar un reglamento de servicios comunes.

Art. 10.- Presidencia.- La Junta en la primera reunión que se celebre elegirá un Presidente que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que les afecten, convocará y dirigirá las reuniones y hará que se levante acta de las mismas en un libro dedicado a tal fin que firmará con otros dos propietarios que la junta designe, debiendo conservar el libro en su poder y a disposición de los demás. - - - - -

El cargo de Presidente, que podrá desempeñarlo una persona física o jurídica, será gratuito o remunerado y para él se puede ser reelegido indefinidamente. - - - - -

Art. 11.- Reuniones.- La junta de propietarios se reunirá una vez al año en sesión ordinaria en la segunda quincena del mes de Agosto para examinar y aprobar en su caso las cuentas del administrador, y formular el presupuesto para el año siguiente y en reunión extraordinaria cuando la convoque el Presidente o lo soliciten de éste los propietarios cuyo coeficiente sumen al menos el diez por ciento. - - - - -

Art. 12.- Domicilio para citaciones.- Cada propietario al adquirir la parcela fijará un domicilio para oír y recibir toda clase de citaciones y notificaciones. En defecto de ello, se entenderá como domicilio de cada uno, a tal efecto, la parcela de que sea propietario. - - - - -

Por el administrador, se llevará un libro en el que se harán constar los nombres de los propietarios, los cambios de propiedad y el domicilio fijado por cada uno de ellos para notificaciones y citaciones. - - - - -

Art. 13.- Forma de las citaciones.- Las citaciones de las juntas se harán por escrito dirigido por el Presidente por correo al domicilio señalado por cada propietario de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, y se depositarán en correos por lo menos con diez días naturales de anticipación, fijando fecha, hora y lugar para la primera y segunda convocatoria así como los asuntos a tratar. - - - - -

Art. 14.- Acuerdos.- Los acuerdos se adoptarán por el voto favorable de la mitad de los propietarios presentes o representados, que representen a su vez más de la mitad del valor del coeficiente, salvo los casos especialmente previstos en éstos Estatutos que requieran quorum especial. Si no se pudiera obtener la mayoría por falta de asistencia en número suficiente, serán válidos los acuerdos adoptados en segunda convocatoria por el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes y representados, cuyos coeficientes sumen más de la mitad del que corresponda a los concurrentes en nombre propio y por representación. - - - - -

Art. 15.- Derecho de voto.- Para deliberar y votar en las juntas se requiere ser propietario al menos de una parcela cuyo coeficiente sea igual o superior a 85%. Los propietarios de parcelas cuyo coeficiente sea inferior podrán agruparse designando entre los de la misma manzana a uno sólo de ellos que los represente mediante carta dirigida al Presidente, válida solamente para la sesión que la motive. - - - - -

Si una parcela pertenece en proindiviso a varios propietarios estos designarán un representante conforme al párrafo anterior. Si el usufructo y la nuda propiedad de una parcela corresponden a distintas personas, el voto corresponderá al nudo-propietario y no se entenderá en ningún supuesto representado por el usufructuario si no se le ha autorizado al efecto en la forma prevenida en el párrafo anterior. - - - - -

En las parcelas dedicadas a la construcción de edificios divididos en régimen de propiedad horizontal, el derecho de voto será ejercitado por el Presidente de la junta de propietarios ó persona designada por ésta. - - - - -

Art. 16.- Administrador, facultades.- La junta de propietarios nombrará un administrador con las siguientes facultades: - - - - -

1) Velar por el buen régimen de la urbanización, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias a los propietarios. - - - - -

2) Preparar con la debida antelación y someter a la junta el plan de gastos prevesibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos. - - - - -

3) Atender a la conservación y entretenimiento de las cosas de uso compartido disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la junta. - - - - -

4) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obra y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.-

5) Actuar, en su caso, como Secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad. - - - - -

6) Todas las demás atribuciones que se confieran por la junta. - - - - -

El nombramiento de administrador puede recaer en un propietario o en un extraño, ya sea persona física o jurídica, con la retribución que la Junta determine. En los casos de vacante la administración se ejercerá por el Presidente, hasta que la junta nombre nuevo administrador. - - - - -

Art. 17.- Cobro de gastos.- El administrador cobrará a cada propietario la cantidad presupuestada por su contribución a los gastos comunes: el pago deberá realizarse antes de los quince días siguientes a la fecha que la junta determine. - -

El retraso en el pago dará lugar al devengo automático en beneficio de la comunidad de un recargo del cinco por ciento. -

Las cantidades recaudadas por el administrador así como las que la junta de propietarios pueda acordar para constituir fondos de reservas, o las que por cualquier otro concepto pueda percibir para la comunidad, se depositarán en una cuenta en la entidad bancaria que la junta de propietarios acuerde. - - - -

TITULO III.- NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACION
=====

CAPITULO I: ZONA RESIDENCIAL A Y D

Art. 18.- Uso.- Las parcelas comprendidas en ésta zona serán destinadas exclusivamente a edificación de viviendas unifamiliares no pudiéndose establecer ninguna actividad incómoda, molesta, insalubre o peligrosa, de acuerdo con el artículo 8º anterior. - - - - -

Art. 19.- Parcela mínima.- Se establece como superficie mínima de parcela setecientos metros cuadrados. - - - - -

Art. 20.- Indivisibilidad.- Las parcelas serán indivisibles conforme a las reglas contenidas en el artículo 78, número 1 de la Ley sobre el Régimen del Suelo. - - - - -

Sus líneas medianeras podrán ser objeto de variación por la sociedad urbanizadora, siempre y cuando: - - - - -

a) No se modifique la configuración perimetral del polígono o manzana. - - - - -

b) Los lotes resultantes no vulneren el Plan de Ordenación, las Ordenanzas en él contenidas ni éstos Estatutos.

c) Permitan a su vez la edificación de acuerdo con el apartado anterior y dispongan de acceso. - - - - -

Art. 21.- Sótanos.- En planta de sótano se permite garage, trastero, lavadero y gimnasio de uso exclusivamente privado, siempre que no se sobrepase la limitación de altura del forjado de planta baja, no computándose a efectos de volumen o superficie construida. - - - - -

Art. 22.- Volumen edificable.- La edificabilidad máxima será de 0,8 m³./m². en zona A y de 1,0 m³./m². en zona B, aplicada sobre superficie propia de parcela, es decir, sin computar superficie de calles. - - - - -

Art. 23.- Alturas máximas.- La altura máxima del edificio medida desde el punto medio del bordillo en fachada hasta el plano superior del forjado, será de 7 m. no permitiéndose sobre dicha altura más que la construcción de tejados o cubiertas con una altura máxima de cumbrera de 2,50 m. sobre el último forjado. - - - - -

Art. 24.- Cota planta baja.- La cara superior del forjado de la planta baja se situará como máximo a 1 m. sobre el nivel medio del bordillo de fachada, salvo en el caso que la configuración del terreno no lo aconseje y mediante dispensa de la sociedad urbanizadora. - - - - -

Art. 25.- Alturas interiores.- La altura mínima libre interior de cada planta será de 2,50 m., medida de pavimento terminado a techo. La altura máxima libre interior sea de 4 m., en planta baja y de 3 m. en planta alta. - - - - -

Art. 26.- Superficie construida, coeficiente de.- La superficie construida en planta baja (computada según las normas del Ministerio de la Vivienda) será como máxima el 25% de la superficie propia de la parcela. Si se construyese planta alta, su superficie será como máximo el 70% de la baja, sin que las sumas de ambas puedan sobrepasar el máximo de volumen. Se admite la posibilidad inversa dejando en éste caso zonas porticadas sin cerrar en planta baja. - - - - -

En primera línea de playa no se permite la construcción de planta alta. - - - - -

Art. 27.- Distancias.- La distancia mínima entre edificios será de 7 m., medidos a través de la linde. La distancia mínima del edificio a lindero serán de 5 m.- - - - -

Art. 28.- Viviendas adosadas o adheridas.- No obstante lo establecido en el artículo anterior podrán adosarse o adherirse

viviendas unifamiliares en parcelas colindantes siempre que la distancia del edificio total a las lindes sea de cinco metros como mínimo. - - - - -

En parcelas con superficie igual o superior a siete mil metros cuadrados, se pondrán construir viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o adheridas, en número no superior a una por cada setecientos metros cuadrados de superficie. En todo caso será necesario respetar la distancia de siete metros entre grupos de edificaciones. - - - - -

Art. 29.- Edificaciones auxiliares.- No se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares separadas del edificio principal, ni depósitos elevados, aeromotores, frontones, etc.

Art. 30.- Patios tendedores.- Será obligatoria la instalación de patio tendadero previsto con cerramiento de celosía para la ocultación de ropas, con superficie mínima de 10 m. y máxima de 20 m. no computándose como superficie construida de no estar cubierto. - - - - -

Art. 31.- Cercas.- Las cercas de linderos pueden ser opacas hasta 60 cms. de altura máxima sobre cota de bordillo, pudiéndose completar hasta 1,50 m. con seto vivo o verja o ambos. Si se destinaran zonas o manzanas a la construcción de viviendas tipo residencial-ajardinado continuo, las cercas se atemperaran a medidas inferiores a las previstas. - - - - -

Art. 32.- Materiales.- No se permitirá la construcción con materiales pobres, mal colocados, o ponderados prohibiéndose expresamente las cubiertas de fibrocemento, chapas metálicas y materiales que supongan imitación de originales. - - - - -

Art. 33.- Pozos.- Queda prohibida la construcción de pozos ya sea de captación o de desagües, o con otro destino. - - - - -

CAPITULO II: ZONA DE PENETRACION

Art. 34.- Viviendas plurifamiliares.- Si en esta zona se construyeran viviendas, podrán ser unifamiliares o plurifamiliares; si fueran de uso público tendrán carácter residencial pudiéndose destinar a hotel y oficinas, siendo de aplicación cuantas normas se contienen en estos estatutos. - -

La edificabilidad máxima será de 0,4 m3./m2. aplicada sobre superficie propia de parcela, es decir, sin computar superficie de calles. - - - - -

CAPITULO III: EDIFICACIONES ESPECIALES

Art. 35.- Edificaciones especiales.- Se aplicarán las normas del presente capítulo a todas las zonas de construcciones especiales que podrán ser dedicadas a hoteles, apartahoteles, restaurantes, moteles, casinos, balnearios, centros cívico, etc. - - - - -

Art. 36.- Aprovechamiento.- El aprovechamiento del suelo y su altura en metros se ceñirán a lo previsto en las correspondientes ordenanzas. - - - - -

Art. 37.- Aplicación extensiva de estos Estatutos.- Serán aplicables además cuantas normas se contienen en estos estatutos. - - - - -

CAPITULO IV: DE LA ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL

Art. 38.- Destino.- Se permiten exclusivamente en estas zonas el destino y ejercicio de toda clase de comercio, profesión, arte o industria tarifable por Licencia Fiscal, siempre que no sean las molestas, insalubres o peligrosas. - -

Art. 39.- Aplicación extensiva de estos Estatutos.- Serán aplicables además cuantas normas se contienen en éstos Estatutos. - - - - -

TITULO IV.- NORMAS RELATIVAS A LA TRAMITACION
=====

CAPITULO UNICO:

Art. 40.- Autores de los Proyectos de edificación.- Los proyectos que se realicen para edificación en la Urbanización serán suscritos por técnicos competentes y visados por su Colegio Profesional. - - - - -

Art. 41.- Documentos del Proyecto.- Dichos proyectos habrán de reunir además de los documentos exigibles por los Colegios y Organismos competentes los siguientes: - - - - -

a) Plano topográfico de la parcela con situación del arbolado existente e indicación de aquél que ha de desaparecer por la edificación, con compromiso escrito por el comprador de reponer dentro de la primera época del año propicia, un número doble de las especies que desaparecen. - - - - -

b) Ficha urbanística con indicación de: Situación de la construcción en la parcela, cota respecto a linderos y edificaciones próximas, superficie construida de cada planta y total, volumen, alturas, tanto por ciento de ocupación del solar. - - - - -

c) Plano detallado de la cerca de cerramiento de fachada y linderos y solicitud de "tira de cuerdas". - - - - -

Art. 42.- Permiso de construcción.- Para la ejecución de cualquier obra sin exclusión alguna, será indispensable la obtención del correspondiente permiso de la comunidad de propietarios, independientemente de la licencia municipal y demás requisitos legales necesarios. - - - - -

Art. 43.- Validez del permiso.- El permiso tendrá validez por un año contado desde su concesión. En caso de interrupción de las obras caducará a los seis meses de producirse aquella. -

Art. 44.- "Tira de cuerdas".- Previamente al cerramiento linde de fachada, se solicitará la "tira de cuerdas" a fin de lograr una homogénea perspectiva de calles y se despositará la

cantidad que determina la sociedad urbanizadora en cada caso para atender a la reparación de los daños que se puedan ocasionar en los servicios, acerado, etc. Terminada la obra procederá la devolución del sobrante, si lo hubiere, o el abono de mayor cantidad, si procediera. - - - - -

Art. 45.- Variaciones del Proyecto.- Toda variación que altera el contenido general o específico de un proyecto presentado y aprobado, precisará la obtención de nuevo permiso de la comunidad. - - - - -

Art. 46.- Dirección de obras.- La dirección de obras habrá de ser realizadas en todo caso por técnico legalmente competente para ello, designado por el propietario. - - - - -

Art. 47.- Contratista.- Las obras serán llevadas a cabo por contratista con carnet de empresa con responsabilidad. - -

Art. 48.- Ocupación de terrenos.- Durante la obra no podrá realizarse ocupación de otros terrenos que no sean los propios que sea con materiales nuevos, en estado de manipulación, o de desecho, bajo ningún pretexto. - - - - -

Art. 49.- Desperfectos.- Los desperfectos y su reposición al estado sano serán de cuenta del responsable personal o subsidiario que los produjere y si en un plazo de treinta días no fuesen ejecutados las obras de reposición estas podrán ser realizadas por la sociedad urbanizadora o por la comunidad, sin perjuicio de exigir a los responsables el reintegro de los gastos originales. - - - - -

Art. 50.- Conservación y adecentamiento.- La junta de propietarios queda facultada para obligar a cada uno de ellos en orden a la conservación y adecentamiento de los edificios. -

TITULO V.- DE LA OBLIGATORIEDAD DE ESTOS ESTATUTOS Y SUS MODIFICACIONES.

=====

CAPITULO UNICO:

Art. 51.- Obligatoriedad del Plan de Ordenación, Ordenanzas y Estatutos.- El plan de ordenación, las ordenanzas que forman parte del mismo y los presentes estatutos, serán obligatorios para todos los propietarios, cualquiera que sea el título por el que lo fuere. A tal efecto se habrá de acompañar un ejemplar de aquellas y de éstos en todos los actos de transmisión o de gravamen. - - - - -

Art. 52.- Modificación de los Estatutos.- Para la modificación de los presentes estatutos, el acuerdo deberá ser adoptado por el voto favorable de propietarios cuyos coeficientes representen más del setenta y cinco por ciento, ya sea en primera o segunda convocatoria. - - - - -

TITULO VI.- SEGREGACIONES E INSCRIPCION REGISTRAL
=====

CAPITULO UNICO:

Art. 53.- Segregaciones.- La sociedad urbanizadora segregará de las fincas matrices las parcelas que estime convenientes conforme a los documentos citados en el artículo 51 y con el coeficiente que resulte del artículo 3 de los mismos. - - - - -

Art. 54.- Inscripción de las limitaciones.- Las limitaciones relativas al destino y libre disposición de las parcelas que resultan de los presentes estatutos se consideran limitaciones del dominio de las mismas y como tales se solicita expresamente su inscripción en el Registro de la Propiedad. - -

TITULO VII.- COMPETENCIA
=====

Art. 55.- Arbitraje.- Todas las cuestiones que puedan surgir entre los propietarios en cuanto a aplicación e interpretación de estos estatutos, falta de acuerdo en las juntas, ó impugnación de los acuerdos de éstas por propietarios cuyo coeficiente sume el veinticinco por ciento, serán resultas en arbitraje de equidad por el señor Presidente de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de ésta Provincia, y si no aceptara el cargo por tres árbitros nombrados en la forma que determina la Ley de 18 de Diciembre de 1.953. - - - - -

DISPOSICION TRANSITORIA
=====

ANEJO: Ordenanzas de volumen y usos.-

Las facultades que a la sociedad urbanizadora se atribuyen en los artículos 7, 24 y 44 de los precedentes estatutos, serán ejercidas por la junta de propietarios a partir de la conclusión de las obras de urbanización, según certificación de los facultativos que la dirijan. - - - - -