La Balaustrada

Año 5 | Nº 2 Febrero 2020

Eco Urbe

Manuel Mellado Corriente

OBJETIVOS 2020

Comienza un nuevo año (y década) y eso siempre es motivo de fijación de objetivos. A sabiendas de lo difícil que es en el ámbito de las parcelaciones fijar objetivos concretos, este artículo pretende establecer las líneas maestras de lo que será la actuación de la compañía para el año 2020.

En Córdoba capital, es objetivo prioritario conseguir la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación "El Alamillo" hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad. Parcelación modélica por varios aspectos (que serán objeto de análisis específico en su momento), es la urbanización que más cerca está de conseguir el sello de la legalización, no solo por el visto bueno de la Gerencia de Urbanismo sino, en mi opinión tanto o más importante, por el del Registro de la Propiedad.

Junto al Alamillo, otros objetivos concretos son: (1) avanzar, (2) desbloquear y (3) activar.

Avanzar en proyectos como la modificación del Plan Parcial Torreblanca, el Proyecto de Reparcelación de Santa Ana de la Albaida, los Planes de Sectorización de Las Quemadas (Altas Este, Altas Oeste y Bajas Norte), el Proyecto de Reparcelación de La Gorgoja, o el Plan Parcial MU-3, en Cerro Muriano.

Desbloquear asuntos como la modificación del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur", impulsada por la Junta de Compensación "Villaalegre de la Barquera", la modificación del Plan Parcial Industrial Santa Marta, propiciada por la Junta de Compensación del mismo nombre, o la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación "Paso de la Barquera".

Por último, activar proyectos como la Junta de Compensación "Nueva Barquera" o "Barquera Baja" (ambas en el PP PO 5.1 "Barquera Sur"), y el Plan Parcial Levante 1 (PP LE-1) impulsado por las Asociaciones de Vecinos "Los Amigos" y "Los Eucaliptos".

Junto a estos objetivos concretos, se irán sumando actuaciones en otras urbanizaciones que actualmente están más silentes (caso de Marroquil o Santa Cruz, por ejemplo), así como la consecución de nuevos encargos profesionales en los que actualmente se trabaja y que, por discreción, conviene no revelar.

Fuera de Córdoba, nuestros objetivos miran al Norte y al Sur. En el Norte, queremos culminar los Proyectos de Reparcelación encomendados en Pozoblanco y en Dos Torres, de suelo industrial el primero, y de suelo residencial el segundo. En el Sur, nos centramos en Montemayor y Palma del Río. En la primera, es fundamental para nosotros culminar el Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación "Bajada de la Veracruz". En la segunda, queremos avanzar en la tramitación del Plan Parcial La Algaba y el Plan de Ordenación Intermunicipal El Acebuchal.

E, igualmente, urbanizaciones que llevamos en Fernán Núñez, Aguilar de la Frontera, Moriles y Lucena serán objeto de contacto para pulsar su predisposición al desarrollo urbanístico.

En definitiva, se presenta un 2020 lleno de esfuerzo y tesón para nuestra compañía en la que espera contar con el apoyo mayoritario de los propietarios hacia quienes va dirigido nuestro trabajo. Gracias a ellos seguimos en la senda.

Fdo. Manuel Mellado Corriente
CEO EcoUrbe Gestión SL

A saber de urbanismo

EL 10% DEL AYUNTAMIENTO

En el Número 1 de La Balaustrada, allá por Febrero de 2015, dedicamos unas palabras al "famoso" 10% de aprovechamiento de titularidad municipal. Hoy, cinco años después, queremos repasar este "concepto" que siempre genera dudas entre los propietarios, desde una perspectiva coloquial y llana, alejada de rigores académicos quizás más difíciles de comprender para quienes no son profesionales del Urbanismo.

El conocido como "10% del Ayuntamiento" tiene su fundamento actual en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, que dice que "la comunidad (la ciudad en definitiva) tiene derecho a participar en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos". El mandato constitucional tiene su reflejo en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que concreta la participación "en el 10% del aprovechamiento medio".

Es lógico y plausible: si la transformación del suelo de "rústico" a "urbano" se produce porque el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) lo permite, y el PGOU es expresión de lo que toda la ciudad quiere para su desarrollo urbanístico, es justo y razonable que la ciudad participe de los beneficios de la transformación.

Este planteamiento, que se ve muy claro cuando quien transforma el suelo es un promotor profesional que convierte un "campo de papas" en un "nuevo barrio", no lo parece tanto cuando se trate de parcelaciones, puesto que el promotor tiene un interés empresarial y especulativo mientras que el propietario-parcelista no lo tiene (con carácter general). Este debate filosófico, a día de hoy, no conduce a ningún sitio, puesto que la realidad es que todo propietario de suelo está obligado a ceder el "10% del ayuntamiento".

Una de las cuestiones más difíciles de explicar es "cómo se entrega ese 10%". La obligación de entregar el 10% es en solares edificables. Y, si no es posible, mediante su sustitución en dinero. Es decir, en términos llanos, si en una parcelación se contemplan 100 parcelas de 1.000 m2 cada una, al Ayuntamiento hay que entregarle 10 parcelas de 1.000 m2 cada una.

El problema, en las parcelaciones, está en que en la mayoría de los casos no hay suelo libre como para concretar las parcelas del Ayuntamiento. Hay propietarios que dicen que ellos entregan la "parte delantera" o la "parte trasera" de la parcela al Ayuntamiento, pero eso no es admisible, porque las parcelas que integran el 10% no son "trozos" o "restos", sino que tienen que ser parcelas aptas y que cumplan la normativa del planeamiento en cuanto a superficie y fachada mínima, entre otros aspectos.

Por tanto, en la mayoría de los casos de los procesos de legalización, no es posible entregar al Ayuntamiento el número de parcelas que le corresponde, y por eso se sustituye la entrega "física" por una entrega "económica", es decir, por una valoración de lo que costarían en el mercado, una vez urbanizadas, esas parcelas.

En próximos números hablaremos de cómo se valora el 10% del Ayuntamiento en el caso de que no sea posible hacer la entrega en suelo físico. Como anticipo, simplemente indicar que, en el caso de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, la adecuada valoración ha sido la clave para que se pueda avanzar en el proceso de legalización.

En todo caso, si quieres saber más sobre esta cuestión, puedes contactar con EcoUrbe mediante el teléfono 957 476 075, el correo electrónico info@ecourbe.es, el WhatsApp 639 708 143, o FaceBook. Gracias por la atención prestada.