

La Balaustrada

Año 0 | N° 6

Julio/Agosto 2015





Saluda

ISABEL AMBROSIO

Estimados parcelistas,

Escribo estas líneas como alcaldesa de Córdoba, para retomar los compromisos adquiridos con todos vosotros, con el objetivo de dar solución a las parcelaciones regularizables que ya han iniciado su camino hacia la legalización.

No queremos crear falsas expectativas, ni generar falsas esperanzas entre algunos vecinos y propietarios, aunque si buscaremos articular salidas para aquellos cuyas parcelas no puedan regularizarse legalmente.

Se trata de un camino largo, complejo y lento que será tanto más llevadero, cuanto más unidos estemos. Es por ello que el Ayuntamiento pretende que la participación ciudadana sea el denominador común de todas nuestras actuaciones, con la firme voluntad de que los parcelistas, participéis en este proceso, exponiendo vuestras ideas, preocupaciones y necesidades.

En el mismo plano deberemos defender un modelo de sostenibilidad y respeto con el medio ambiente, de forma que podamos responder a vuestras demandas, en la forma que la ley nos posibilite y al mismo tiempo, de una forma coherente y respetuosa con el entorno ante el que nos encontramos.

Se abre por lo tanto, una nueva etapa en la que el gobierno municipal, quiere dar continuidad a aquellas actuaciones que han sido positivas para que los procesos avancen, mejorando todas aquellas susceptibles de serlo y sin olvidar, que es vuestra participación la que hará avanzar el proceso. En el camino de poner a las personas como el eje de las actuaciones que debe llevar a cabo el Ayuntamiento, estará siempre la alcaldesa de Córdoba.

Isabel Ambrosio
Alcaldesa de Córdoba



EcoUrbe:

Balance de un nuevo año

Decía el Presidente de EcoUrbe en el número 1 de La Balastrada que el 23 de Abril de 2014 se firmó la operación de compra de las participaciones sociales a favor de Libra Abogados. Esa fecha supone un "antes y después" en la gestión de EcoUrbe. En este número especial de verano, un año después del cambio de gestores en la sociedad, quiero hacer balance del estado de las parcelaciones que gestionamos, si bien referido a Córdoba capital.

EcoUrbe gestiona, actualmente, 10 Juntas de Compensación. De ellas, hay un primer grupo de 5 Juntas que han dado pasos muy importantes en el proceso de la legalización. La Junta de Compensación Barquera Norte ya tiene aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, que espera que adquiera el carácter de firmeza en vía administrativa para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Junta de Compensación El Alamillo y Santa Ana de la Albaida ya tienen presentado el Proyecto de Reparcelación en la Gerencia de Urbanismo, a falta de su tramitación administrativa.

Y la Junta de Compensación Torreblanca y La Gorgoja tienen redactado su respectivo Proyecto de Reparcelación, si bien tramitarán de manera simultánea una modificación del Plan Parcial para aumentar el número de viviendas permitidas.

Un segundo grupo lo constituyen aquellas Juntas de Compensación en las que falta el informe de valoración del 10% de aprovechamiento de titularidad municipal. En ese grupo, se encuentran la Junta de Compensación Paso de la Barquera, Nueva Barquera y Villaalegre de la Barquera. Estas Juntas, además, plantean una modificación del Plan Parcial para, también, aumentar el número de viviendas admitidas.

Finalmente, un tercer grupo, más rezagado, lo constituyen la Junta de Compensación del Polígono Industrial Santa Marta y Santa Cruz, respecto de las que la inviabilidad económica actual requiere la adopción de medidas tendentes a hacerlas posibles.

Además de las Juntas de Compensación, EcoUrbe gestiona 5 expedientes de Estatutos y Bases de Junta de Compensación. De ellos, el PERI "Ángel 2"; y los Planes de Sectorización "Quemadas Altas Este" y "Quemadas Bajas Norte" (a estas dos últimas urbanizaciones se les dedica un reportaje especial en este número) están muy avanzados y esperamos poder constituir la Junta de Compensación antes de que finalice el año.

Por último, EcoUrbe desarrolla 7 instrumentos de planeamiento, en diferentes estados de tramitación, que completan el cuadro de trabajos encomendados a esta compañía.

Mi conclusión, después de un año como Director General de EcoUrbe, es que se ha hecho un buen trabajo de clasificación del estado de los trabajos, se ha establecido un orden de prioridad en las actuaciones a desarrollar, y se han sentado las bases para una correcta planificación de los trabajos futuros.

Sin duda, queda mucho trabajo por hacer. Queda la tarea en la concienciación a algunos propietarios de que la legalización es positiva, sobre todo para ellos. En esa línea, esta revista, el continuo envío de mailings o la próxima puesta en marcha de la web de EcoUrbe son ejemplos concretos de la apuesta por la transparencia y la información, que es el mejor método para que quien aún está reticente se convenza de que la legalización es necesaria y, sobre todo, posible.

Un año después del 23 de Abril de 2014, estamos mejor. Esperamos que, dentro de un año, estemos aún mejor. Y, sobre todo, poder compartirlo con vosotros. Un cordial saludo, y feliz verano a todos.

Fdo. Juan Alcaide Castro
Director General de EcoUrbe Gestión SL

La evolución para abaratar costes

Uno de los principales objetivos de los propietarios de las urbanizaciones ha sido, es, y será, el abaratamiento de los costes del proceso, a fin de que puedan ser asumidos por quienes, al fin y al cabo, tienen que pagarlos. Esa filosofía ha sido siempre compartida por EcoUrbe, que ha priorizado en el diseño de los trabajos que lo son encomendados la viabilidad económica frente a cualquier otro concepto, pero lógicamente con el respeto a la Ley.

Los procesos de legalización son procesos "vivos", que evolucionan con el tiempo y de la mano con el propio expediente administrativo. Buen ejemplo de ello lo constituye la urbanización "Quemadas Altas Este", hasta el punto de que este número de La Balastrada contiene un reportaje sobre el desarrollo urbanístico de esta parcelación situada en la parte oriental de Córdoba.

Por eso, incluso contra la opinión de quienes nos critican por el "retraso" de los trabajos, hemos "afilado" el lápiz para reducir costes en todo lo que se pueda pero, eso sí, cumpliendo con la Ley.

Las Quemadas es una urbanización clasificada como "Suelo Urbanizable No Sectorizado", que tiene que desarrollarse mediante la redacción y tramitación primero de un Plan de Sectorización y segundo de un Plan Parcial. Una de las medidas de ahorro propuestas desde EcoUrbe es la redacción conjunta de ambos documentos; es decir, por decirlo de forma sencilla, "un 2 x 1", de manera que el Plan de Sectorización tenga dentro el Plan Parcial, para ahorrar así tiempo, y dinero (no hay que tramitar dos expedientes sino solo uno, ni hay que pagar las tasas dobles a la Gerencia de Urbanismo, ni hay que pagar dos veces la publicación en el Diario Córdoba o en el boletín oficial de la provincia).. En fin, céntimo a céntimo también se ahorra...

El Plan de Sectorización "Quemadas Altas Este" que tiene Aprobación Inicial presenta el siguiente reparto del suelo:

Aprobación Inicial				
Uso del Suelo	Superficie	Edificabilidad	Techo (m ² t)	Viviendas
Unifamiliar Aislada "Parcelas Actuales"	271.465,88	0,1350	36.647,89	3248
Unifamiliar Adosada "de nueva creación"	3.098,44	1,0230	3.169,84	12
Plurifamiliar VPO "de nueva creación"	11.970,49	1,4256	17.064,75	144
Equipamiento Comunitario	7.900,82			
Zonas Verdes	37.585,89			
Vialio	46.914,99			
Centros de Transformación	280,00			
Total	378.936,51	0,15	56.882,47	404

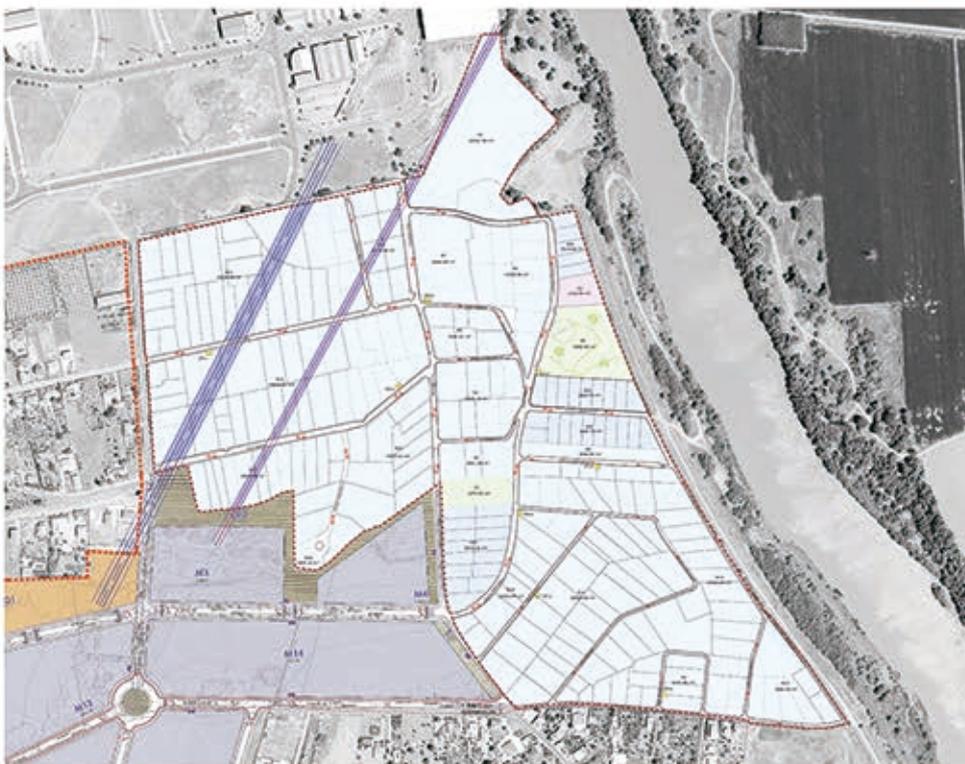
Y se muestra a continuación el plano de ordenación al que corresponde el cuadro precedente:



Pues bien, con esta premisa, la propuesta de ordenación del Plan de Sectorización de "Quemadas Altas Este" para Aprobación Provisional tiene el siguiente reparto de los metros de suelo:

Nueva Propuesta de EcoUrbe para Aprobación Provisional				
Uso del Suelo	Superficie	Edificabilidad	Techo (m ² t)	Viviendas
Unifamiliar Aislada "Parcelas Actuales"	303.412,79	0,165	50.063,11	219
Unifamiliar Aislada "de nueva creación"	25.173,70	0,250	6.293,43	40
Equipamiento Comunitario	2.122,04			
Zonas Verdes	12.134,02			
Viario	34.412,48			
Centros de Transformación	280,00			
Total	377.535,03	0,15	56.356,54	259

A continuación se presenta el plano de ordenación correspondiente a la propuesta del Plan de Sectorización para Aprobación Provisional:



Pues bien, con este reparto de suelo, los costes de urbanización para "Quemadas Altas Este" ascenderían a la cantidad de 5.443.216,80 euros, lo que representa una repercusión aproximada de 14,36 € por m² bruto de suelo; mientras que los costes de urbanización para "Quemadas Bajas Norte" serían de 4.413.226,80 euros, lo que representa una repercusión aproximada de 11,37 € por m² bruto de suelo.

Aun reconociendo que los importes expresados no son malos, y que representan un coste moderado e inferior al de otras urbanizaciones, tanto la Junta Directiva de la Asociación como EcoUrbe consideramos que "había que dar una vuelta de tuerca" para seguir abaratando los costes. Y así fue cómo surgió la idea de reducir la superficie de suelo destinada a "zonas verdes" y la destinada a viario.

Primero, porque las "zonas verdes" son elementos que no tienen mucho sentido en estas urbanizaciones, donde cada propietario tiene una amplia zona ajardinada (verde al fin y al cabo) que usa de forma privada, y porque las "zonas verdes" son más propias de parques "urbanos" donde la concentración de viviendas exige un pulmón que descongestione la saturación de personas.

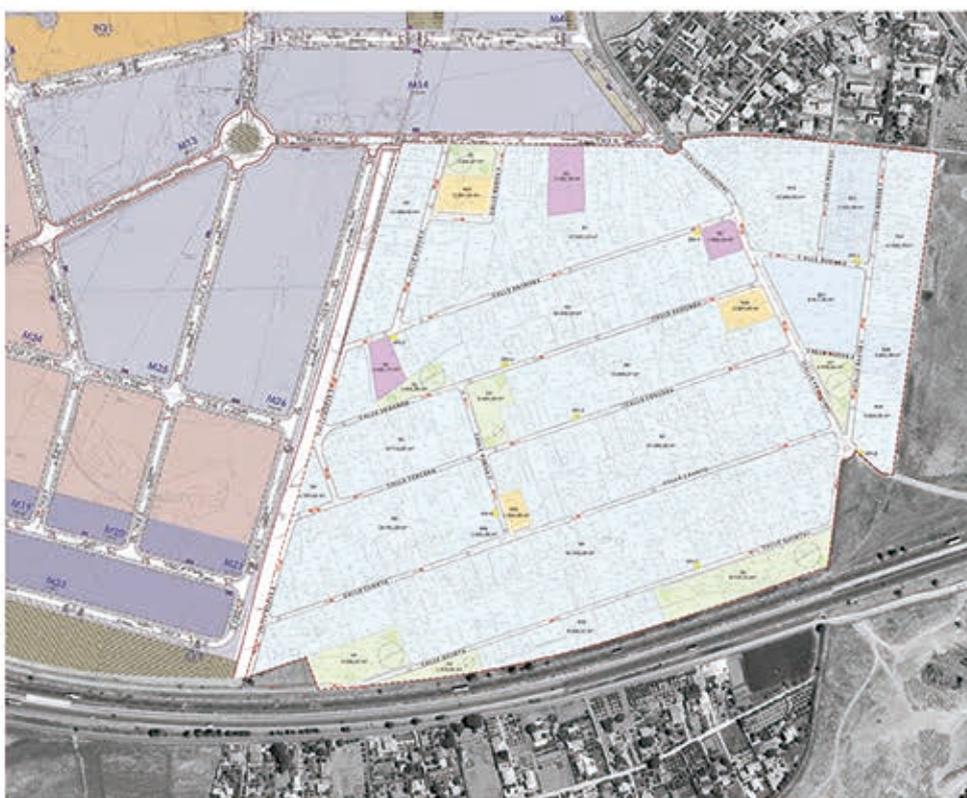
Segundo, porque el viario (las calles) deben tener el ancho actual, y no uno mayor, ya que se ha demostrado que las calles funcionan con su anchura de hoy, y no es necesario hacer calles "más anchas". Igualmente, se reduce el viario porque se reducen las "calles de nueva apertura", ya que no es necesario "coser" la urbanización con calles transversales, que encarecen el proceso.

Y, claro está, todo ese razonamiento está amparado en el artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que da cobertura legal al planteamiento expuesto.

Por su parte, el Plan de Sectorización "Quemadas Bajas Norte" que tiene Aprobación Inicial ofrece el siguiente reparto del suelo:

Aprobación Inicial				
Uso del Suelo	Superficie	Edificabilidad	Techo (m ² t)	Viviendas
Unifamiliar Aislada "Parcelas Actuales"	296.504,33	0,1300	38.545,56	294
Unifamiliar Adosada "de nueva creación"	6.434,82	0,3447	2.218,14	25
Plurifamiliar VPO "de nueva creación"	13.531,80	1,2910	17.470,16	146
Equipamiento Comunitario	7.038,28			
Zonas Verdes	25.329,79			
Viario	39.066,31			
Centros de Transformación	320,42			
Total	388.225,75	0,15	58.233,86	465

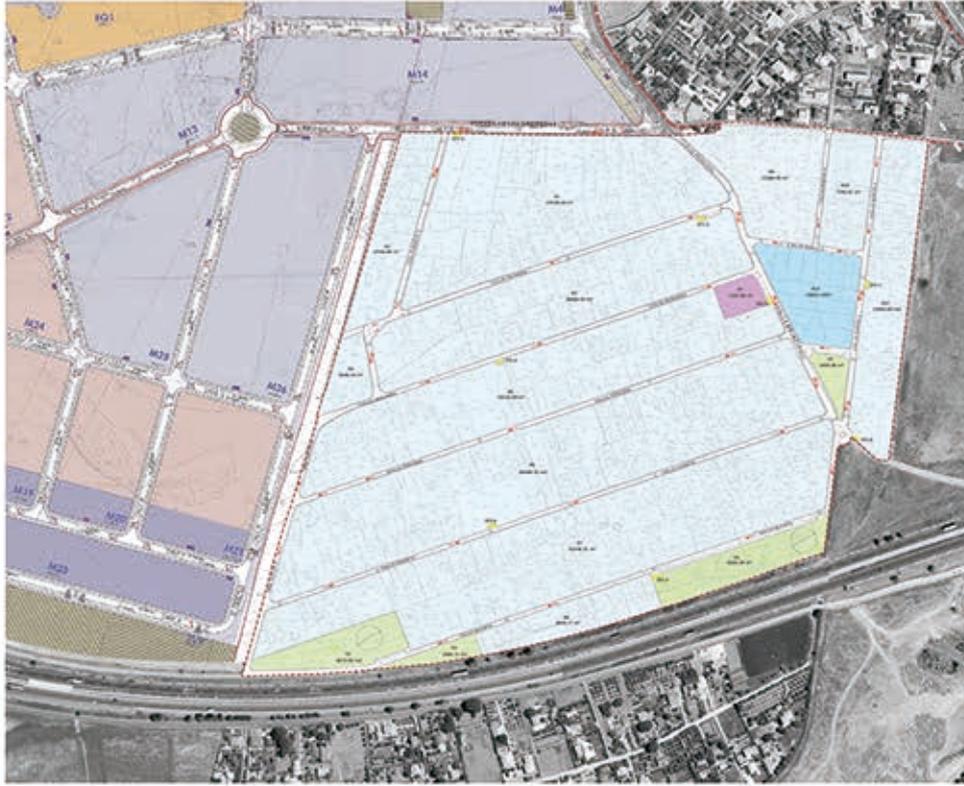
Y se muestra a continuación el plano de ordenación al que corresponde el referido cuadro:



Y, en el caso de "Quemadas Bajas Norte", la propuesta de ordenación del Plan de Sectorización para Aprobación Provisional tiene el siguiente reparto de suelo:

Nueva Propuesta de EcoUrbe para Aprobación Provisional				
Uso del Suelo	Superficie	Edificabilidad	Techo (m ² t)	Viviendas
Unifamiliar Aislada "Parcelas Actuales"	320.282,08	0,165	52.846,54	233
Unifamiliar Aislada "de nueva creación"	10.533,14	0,250	2.633,29	15
Equipamiento Comunitario	2.126,60			
Zonas Verdes	18.653,89			
Viario	36.872,15			
Centros de Transformación	330,40			
Total	388.798,26	0,15	55.479,83	248

A continuación se presenta el plano de ordenación correspondiente a la propuesta del Plan de Sectorización para Aprobación Provisional:



Desde el punto de vista económico, que es lo que verdaderamente importa a los propietarios, el ahorro entre una propuesta y otra es significativo.

Así, para Quemadas Altas Este, con la nueva propuesta el coste de ejecución material de las obras es de 3.683.928,40 euros, lo que representa una repercusión aproximada de 9,76 € por m² bruto de suelo. Es decir, hay casi 1.800.000 euros (300 millones de las antiguas pesetas) de ahorro entre una propuesta y otra.

O, visto de otra manera, entre los 14,36 € por m² bruto de suelo de la propuesta inicial y los 9,76 € de la nueva propuesta hay un ahorro de 4,61 € por metro cuadrado de suelo que, para una parcela-tipo de 1.000 m², ¡¡supone un ahorro de más de 4.600 €!!

En el caso de **Quemadas Bajas Norte**, el coste aproximado de las obras de urbanización es de 4.060.292,80 euros, lo que representa una repercusión aproximada de 10,44 € por m² bruto de suelo. Es decir, hay más de 350.000 euros de ahorro entre una propuesta y otra.

Y, estamos seguros, más se podrá abaratar en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización y licitación de las obras de urbanización con las "Recomendaciones para el diseño de urbanizaciones" aprobadas por la Gerencia de Urbanismo.

A continuación, presentamos una comparativa de superficies y ahorro entre la propuesta inicial y la nueva propuesta para cada una de las urbanizaciones, que explica pormenorizadamente lo que acabamos de exponer:

Comparativa de Ahorro conseguida por EcoUrbe en Quemadas Altas Este

Documento	Tipo	Superficie (m ²)	Porcentaje	Coste (€)
Aprobación Inicial	Equipamiento Comunitario	7.900,82	2,08	0,00
	Zonas Verdes	37.585,89	9,92	751.717,80
	Viarío	46.914,99	12,38	4.691.499,00
	Total	92.401,70	24,38	5.443.216,80
Aprobación Provisional	Equipamiento Comunitario	2.122,04	0,56	0,00
	Zonas Verdes	12.134,02	3,21	242.680,40
	Viarío	34.412,48	9,12	3.441.248,00
	Total	48.668,54	12,89	3.683.928,40
Total Ahorro:		1.759.288,40	Euros	

Comparativa de Ahorro conseguida por EcoUrbe en Quemadas Bajas Norte

Documento	Tipo	Superficie (m ²)	Porcentaje	Coste (€)
Aprobación Inicial	Equipamiento Comunitario	7.038,28	1,81	0,00
	Zonas Verdes	25.329,79	6,52	506.595,80
	Viarío	39.066,31	10,06	3.906.631,00
	Total	71.434,38	18,40	4.413.226,80
Aprobación Provisional	Equipamiento Comunitario	2.126,60	0,55	0,00
	Zonas Verdes	18.653,89	4,80	373.077,80
	Viarío	36.872,15	9,48	3.687.215,00
	Total	57.652,64	14,83	4.060.292,80
Total Ahorro:		352.934,00	Euros	

En definitiva, y a modo de conclusión final, estamos orgullosos de participar en este proyecto de legalización de una urbanización con tanta solera como las Quemadas, insistiendo mucho en que queremos hacer un proyecto viable desde el punto de vista económico para todos los propietarios y eso, a veces, hace que se tarde más de lo esperado...

Entrevista a Francisco Moyano

Presidente de la Asociación Vecinal "Unión Las Quemadas"

Francisco Moyano, Presidente de la Asociación de Vecinos que agrupa a las tres Comunidades de Propietarios incluidas en el ámbito urbanístico de Las Quemadas, responde a las preguntas de La Balastrada en este reportaje especial.

¿Qué representa para los vecinos de Las Quemadas la legalización de la parcelación?

Antes de nada, me permito corregir su pregunta, ya que nunca las mujeres y hombres que vivimos en las Quemadas nos hemos sentido ilegales, ni por lo tanto lo son nuestras propiedades. El fenómeno de las parcelaciones en Córdoba, como todos sabemos, obedece a un hecho histórico con fuertes connotaciones socio-económicas en las que no vamos a entrar.

Una vez hecha esta observación, hemos sido conscientes de esta situación de irregularidad en la que nos encontramos, e iniciamos el camino de la regularización, hace ya casi 20 años. En este tiempo hemos pasado por infinitas dificultades, hecho que ha provocado que no se haya avanzado más en éste objetivo.

Pero a la pregunta concreta de qué supone para los vecinos pienso que, una vez culminado y terminado, será un proyecto largamente anhelado. Supondrá la normalización de nuestras viviendas, la eliminación de los proindivisos, la dotación de servicios básicos y, por qué no decirlo, quitarnos esa mancha de ilegales con el que se nos etiquetan.

¿Cuáles son los siguientes pasos que va a dar la urbanización Las Quemadas?

*En Las Quemadas, y bajo el ámbito territorial de la Asociación Vecinal Unión Las Quemadas, existen tres sectores en proceso de regularización. Dos de ellos, en un estado más avanzado, son **Quemadas Bajas Norte** y **Quemadas Altas Este**, de las que se ha presentado y se cuenta con la aprobación inicial de los expedientes de los estatutos y bases de las juntas de compensación.*

*El objetivo inmediato es reactivar e impulsar el proceso en **Quemadas Altas Oeste**, y constituir las juntas de compensación el próximo año en **Quemadas Bajas Norte** y **Quemadas Altas Este**, son los plazos a dar a corto y medio plazo.*

Ello no sin antes culminar un proceso de información y de reflexión profundo entre los vecinos de las Quemadas para que la mayoría, de forma inequívoca, respalden el proyecto, que por otra parte estamos seguros de que se cuenta.

¿Existe oposición en su urbanización a la legalización? Si la hay, ¿qué le diría a quienes están en contra de la legalización?

Indudablemente existe oposición. En toda comunidad hay disidentes y personas que piensan de otra forma por múltiples razones sociales, económicas, culturales, o de cualquier otro tipo, y creo que esto es bueno. No obstante, y afortunadamente, también hay que decir que hay una amplia mayoría que está a favor de la regularización.

A los que están en contra les diría que reflexionasen y se informasen bien de las ventajas que obtendríamos por normalizar nuestras viviendas, añadiendo que no se van a pagar más impuestos de los que ya pagamos. Les diría también que no tengan una especial preocupación por el coste de la urbanización, ya que éste se ha abaratado de forma importante al reducirse las exigencias urbanísticas.

Y, además, siempre queda la posibilidad de llevar a cabo las otras urbanizaciones por fases, a medida que todos podamos asumir el coste.

¿Y qué les diría a los que están a favor?

A los que están a favor del proceso les pediría paciencia, ánimo y que sigan apoyándolo. Ellos entendieron ya que el proceso de regularización es inevitable y bueno para todos. Les pediría también que realicen una labor de concienciación entre sus vecinos más próximos que tengan dudas y estén indecisos.

¿Qué le pide al nuevo gobierno municipal? ¿Y a la Gerencia de Urbanismo?

A ambos les pido que sean sensibles, flexibles, valientes y que, sin apartarse de las normas y de la ley, faciliten el proceso regularizador en el que estamos inmersos desde hace tantos años.

Les pido también que reduzcan las exigencias y permitan una urbanización blanda, para que los costes de urbanización sean accesibles a todos. Así, se podrá culminar con éxito lo que todos deseamos: nuestra legalización y dejar de ser ciudadanos de segunda.



Francisco Moyano
Presidente de la Asociación Vecinal
"Unión Las Quemadas"