

La Balaustrada

Año 0 | N° 5

Junio 2015





Enhorabuena

ALAMILLO

El pasado 8 de Junio la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 4 "El Alamillo" presentó en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento su Proyecto de Reparcelación. Comienza ahora un proceso administrativo que culminará con la inscripción de las parcelas de los propietarios en el Registro de la Propiedad como "fincas urbanas".

Esto supone que una nueva Junta de Compensación gestionada por EcoUrbe avanza en su proceso de legalización y afronta la recta final de la fase de "papeleo". Sin duda ninguna, mi felicitación a todos los propietarios de esta urbanización y, en especial, a todo el Consejo Rector de la Junta de Compensación, que se ha mostrado muy cohesionado y firme en la defensa de los intereses de los junteros que representa.

Por ello, este número se va a dedicar, casi en exclusiva, a esta urbanización situada en el corazón de Villarrubia, que ha sabido demostrar que con paciencia y buena gestión se sortean los obstáculos más complejos, aquellos que han dificultado este éxito y que han hecho peligrar todo lo conseguido hasta entonces.

Queda ahora un casi un año de trámites hasta conseguir la inscripción registral de las parcelas como fincas urbanas, y en ese procedimiento es probable que encontremos todavía alguna dificultad más. Trataremos, entre todos, de que el proceso administrativo sea lo más ágil posible y que, más pronto que tarde, consigamos el objetivo final y tengamos la inscripción del Registro de la Propiedad. Por eso, ánimo a todos...

Por último, no quisiera despedirme de este artículo sin expresar mi satisfacción personal, y la de todos los que integramos la empresa EcoUrbe, por ser haber sido capaces, otra vez, de presentar un Proyecto de Reparcelación de una "parcelación". Sigue siendo mucho el camino que nos queda por recorrer a todos juntos pero creo que ya nadie duda de que somos capaces de encontrar ese camino, limpiarlo, y hacer transitarlo. De momento, nadie nos sigue...

Manuel Mellado Corriente
Presidente de EcoUrbe

URBANIZACIÓN EL ALAMILLO:

La siguiente en lograr su objetivo

La Junta de Compensación "El Alamillo" ha presentado en la Gerencia de Urbanismo su Proyecto de Reparcelación. Ahora queda un proceso administrativo por desarrollar que culminará con la inscripción las "parcelas" como fincas urbanas en el Registro de la Propiedad.

La Junta de Compensación "El Alamillo" gestiona una superficie de suelo de 407.502,18 m². Del total anterior, 357.382,07 m² se dedica a "suelo lucrativo" (es decir, son parcelas edificables) y 50.120,11 m² es "suelo no lucrativo" (zonas verdes –en este caso se corresponde con el encauzamiento del Arroyo Alamillo-), equipamiento y viario. En concreto, la "zonificación", es decir, los metros que se destinan a cada cosa queda como sigue:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Calles: | 41.100,02 m ² |
| Zonas Verdes: | 6.363,82 m ² |
| Equipamiento Social: | 2.540,58 m ² |
| Centros de Transformación: | 115,69 m ² |
| Parcelas edificables: | 357.082,07 m ² |

En la urbanización Alamillo existen un total de 128 fincas registrales que han dado lugar a 203 "parcelas", y un total de 397 propietarios. El Proyecto de Reparcelación contempla la transformación de esas 128 fincas registrales de origen rústicas en 293 fincas de resultado "urbanas".

En cuanto al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento, la Gerencia de Urbanismo ha valorado el "metro techo" en la cantidad de 149,60 euros, lo que equivale a considerar que el m² de suelo en esta urbanización tiene un precio de 25,61 euros.

En total, la Junta de Compensación "El Alamillo" tendrá que abonar a la Gerencia de Urbanismo la cantidad total de 914.434,89 euros, y para ello dispone de un plazo de 5 años.

La Junta de Compensación "El Alamillo" trabaja ya, al igual que todas las demás Juntas de Compensación que integran la Mancomunidad "Alamiriya", en el diseño de una urbanización "económica", que compagine una calidad de vida digna con unos costes asumibles para el vecino.

En ese sentido, las propuestas de diseño que se están desarrollando son las que contemplan la "plataforma única", que permite abaratar costes de manera sensible, a la vez que resultan cómodas y prácticas para los residentes de la urbanización.

Como ejemplo, en las fotografías adjuntas, puede verse una fotografía del estado actual de una de las calles existentes en la urbanización Alamillo y una infografía de la propuesta de esa misma calle ya urbanizada.



Estado actual.



Propuesta final.

En definitiva, enhorabuena a la Junta de Compensación "El Alamillo", que sigue avanzando en su proceso de legalización con paso firme, serio, decidido y, sobre todo, seguro...

Entrevista a Manuel del Pino

Presidente de la Junta de Compensación "El Alamillo"

Manuel del Pino, Presidente de la Junta de Compensación "El Alamillo", responde a los redactores de La Balastrada tras la presentación del Proyecto de Reparcelación en la Gerencia de Urbanismo.

¿Qué representa para la JC Alamillo la presentación del Proyecto de Reparcelación en la Gerencia de Urbanismo?

Representa completar una de las etapas más difíciles del proceso urbanizador. Difícil ya que hasta ahora todo lo que se ha hecho es de carácter administrativo sin que se realice ninguna obra en la urbanización por lo que el juntero tiene la sensación de que no se está haciendo nada y todo ello abonando costes.

¿Cuál ha sido el obstáculo más importante con el que se ha topado en el proceso y cómo ha sabido la JC superarlo?

Han sido varios:

- La parálisis administrativa durante años. Las diferentes corporaciones locales no han sido lo suficientemente valientes para agilizar la toma de decisiones que impulsen los diferentes planes de urbanización que se han estancado durante años.
- Las fuertes trabas impuestas por una LOUA diseñada para promotores con intereses comerciales en la urbanización de viviendas y no para particulares que ya han construido su vivienda en muchos casos en autopromoción.
- La crisis económica de los últimos años que ha destrozado la economía de la mayoría de las familias implicadas.

Estos obstáculos se han superado con paciencia y sobre todo con la ilusión de poder vivir algún día en una nueva barriada diferente y más cercana a la naturaleza.

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

Una vez aprobado nuestro Proyecto de Reparcelación e inscritas en el registro como solares urbanos nuestras parcelas, el siguiente paso sería el proyecto de urbanización y las obras propiamente dichas.

Es un empeño de este Consejo Rector el abaratamiento de las mismas y la contratación de una parte de la mano de obra entre los vecinos que quieran trabajar. Intentaremos autogestionar la coordinación de las obras, evitar las grandes empresas que te lo hacen todo y así ahorrarnos las subcontratas.

Todo esto será sometido y aprobado por nuestra Asamblea General antes de ser llevado a cabo.

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

Siempre encuentras oposición, aunque si comparamos con otras urbanizaciones parece que no es muy fuerte. En ocasiones viene dada por la desconfianza que provoca el desconocimiento de la complejidad y lentitud del proceso burocrático y administrativo, esta lentitud transmite la sensación de que estamos parados, ya que, para muchos junteros, mientras no comiencen las obras es como si no se estuviese haciendo nada.

También hay una minoría que no quieren invertir ningún dinero y aspiran a que el Ayuntamiento, con el tiempo, lo haga todo, y si es posible, gratis.

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

Yo les diría que tengan confianza en el trabajo que está realizando el Consejo Rector, aunque a pequeños pasos, estamos avanzando en el proceso, la fase administrativa está ya casi acabada.

Afortunadamente somos una mayoría que aspiramos a legalizar nuestras viviendas y a mejorar el entorno en el que vivimos; alcantarillado, agua potable, pavimentado de calles, son condiciones irrenunciables en el siglo XXI siempre desde el sentido común de sufragar nosotros mismos todos esos gastos dentro de nuestras posibilidades. De hecho cualquier parcela está pagando ya los mismos impuestos municipales que cualquier vivienda de Córdoba capital.

¿Qué le pide al gobierno municipal que salga después de las elecciones del 24-M? ¿Y a la Gerencia de Urbanismo?

Al nuevo gobierno municipal:

Amplitud de miras: el problema de las parcelaciones se ha creado entre administración y parcelistas unos por permitir y otros por construir sin permiso y a todos nos corresponde poner de nuestra parte para solventarlo.

Que pida a la Junta de Andalucía la modificación de la LOUA en algunos aspectos que hacen inviables los costes de los procesos urbanizadores como por ejemplo, la reducción del 10 al 5% del aprovechamiento urbanístico. Limitar la duración de las entidades de conservación. La modificación de la obligatoriedad de soterrar las líneas de alta tensión etc.

A la Gerencia Municipal de Urbanismo:

Apoyo a la Mancomunidad de Juntas de Compensación "Alamiriyá", de la que es miembro la junta de compensación "El Alamillo", ya que entre sus fines principales busca abaratar los costes de urbanización y la agilización de trámites en beneficio de todos los afectados.

Apoyo a los Consejos Rectores de las Juntas de Compensación en proceso de legalización: somos los interlocutores y mediadores entre Gerencia de Urbanismo y parcelistas, cuanto más nos apoyen mejor irán los procesos de urbanización.

Agilización de los trámites. No se puede tolerar que cualquier trámite que se inicie, tarde años en resolverse, casi dos años para obtener la valoración del metro cuadrado techo para calcular el valor del 10%.

Que se tomen en serio el problema de las parcelaciones en Córdoba, detrás de este problema hay personas con carencias de servicios básicos, esto es intolerable en una Europa del Siglo XXI y esta Gerencia está para resolver problemas y no para crearlos.

