

La Balaustrada

Año 0 | N° 2

Marzo 2015





Más CERCA del FINAL...

En este mes de Marzo, y si el tiempo no lo impide, tendrá lugar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación Barquera Norte. Sin duda, es uno de los mayores hitos de la historia del Urbanismo reciente en la ciudad de Córdoba.

Con la aprobación definitiva de un Proyecto de Reparcelación de "parcelaciones" se pondrá de manifiesto que el proceso de legalización es viable, quizás más largo de lo que todos esperábamos, pero es real y posible.

Detrás de este Proyecto de Reparcelación vendrán otros que ya están en el horno... Parcelaciones como Torreblanca, El Alamillo, La Gorgoja o Santa Ana de la Albaida ya tienen ultimados sus proyectos y están listos para ser presentados en la Gerencia de Urbanismo para su tramitación.

Sin duda, la consecución de este objetivo es un logro que nos llena de orgullo (a mí personalmente me provoca una sensación de satisfacción plena), pero miento si digo que con la aprobación del Proyecto de Reparcelación hemos llegado al final.

Siempre he defendido que la Junta de Compensación es un medio, no un fin. El trabajo de la legalización no acaba en la inscripción del Proyecto de Reparcelación, sino en la dotación de los servicios básicos. Es verdad que la inscripción registral es un requisito indispensable para la dotación de servicios, pero es "solo eso", un requisito previo, no una meta.

Por eso, cuando alguien "me felicita" por haber terminado una parcelación, siempre agradezco la felicitación "por haber dado un paso más", que no es lo mismo.

Hemos demostrado que la legalización jurídica es posible, es decir, que es real transformar en finca urbana lo que antes era finca rústica. Desde el punto de vista teórico nadie tenía duda: cúmplase la Ley. Lo difícil ha sido conseguir, entre todos, exprimir la Ley para hacerlo posible desde el punto de vista práctico.

Pero, como suele decirse, que "los árboles no nos impidan ver el bosque". No podemos caer en la autocomplacencia de pensar que hemos llegado al final. Ahora, desde la tranquilidad jurídica que supone la certeza de tener "fincas urbanas", toca un trabajo igual o más duro: encajar las obras de urbanización en un modelo económico igual de viable que el que venimos desarrollando.

Hoy no toca desgranar las propuestas de "urbanización económica" (que no "blanda") que propugnamos, pues es materia compleja y casi ocuparía un número completo de La Balastrada, pero sí podemos afirmar que es posible construir una urbanización funcional y digna en un precio no superior a 10 €/m² de suelo bruto.

Hoy toca felicitar a todos los parcelistas que con su esfuerzo y tesón hacen posible que la legalización sea, cada vez más, una realidad y no una utopía.

Por eso digo que "estamos más cerca del final"...

Manuel Mellado Corriente
Presidente de EcoUrbe



ALAMIRIYA

una idea,

una ilusión,

un **FUTURO**

Hace tiempo, treinta o cuarenta años en nuestra ciudad se permitió la segregación de amplias zonas de la periferia de Córdoba, lo que llevó a padecer el problema actual de las parcelaciones.

La especulación pura y dura de los grandes propietarios y el desasosiego de numerosas familias a buscar una vida mejor junto con la permisividad de los sucesivos gobiernos municipales ha ido incrementando, más aún este problema.

Alamiriya, nace de un grupo de personas, ahora amigos, pertenecientes a esos pobladores de la periferia englobados cada uno en los Consejos Rectores de los Planes Parciales de Barquera Norte, Villa alegre de la Barquera, Alamillo, de la zona del Higuierón, el Sol de Alcolea y Torreblanca de la Carrera del Caballo.

Desde que iniciamos este difícil camino nos hemos reunido con todas las fuerzas políticas, organizaciones vecinales, GMU y culminó el pasado noviembre con la reunión con la Junta de Andalucía y su Delegado Sr. Zurera.

De estas reuniones, notas de prensa, foros y demás actos en los que hemos participado siempre hemos manifestado la voluntad de seguir lo marcado por la LOUA, pero a la vez exigimos que se adapte a las necesidades, a la realidad económica actual y se produzca de forma no traumática. Como la sustitución del aval del 7%, la rebaja del 10% aprovechamiento urbanístico a valores VPO, la urbanización por fases...

Nosotros seguiremos trabajando en conseguir objetivos que permitan a nuestras familias tener una vivienda digna.

Animamos pues a todos los Cordobeses, a los de la ciudad y a los de la periferia a apoyar nuestro trabajo y esfuerzo para la solución a este grave problema.

Manuel Sánchez Sánchez
Presidente de ALAMIRIYA





Las “Zonas Verdes”

Una de las cuestiones más importantes de cualquier desarrollo de suelo es la relativa a las “cesiones”. Si en el número anterior se analizó el 10% de cesión de aprovechamientos, en éste toca analizar la cesión de “zonas verdes”.

No obstante, hay que precisar que por “cesiones de suelo” se entienden las cesiones para viario para equipamiento comunitario (colegios, centros cívicos, centros de salud,...) y para zonas verdes. En este número hablaremos sólo de estas últimas.

¿Por qué hay que dejar zonas verdes en un Plan Parcial? Porque el artículo 54.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (más conocida como LOUA) así lo exige. Dice este artículo lo siguiente:

“Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- *La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos”*

¿Cuánta superficie hay que destinar a zona verde? El artículo 17.1 regla 2ª de la LOUA responde a esta pregunta. Dice así este artículo:

“Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos (...) deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- *En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines”*

Es decir, la LOUA exige más superficie de zona verde cuanta más edificabilidad tenga asignada un Plan Parcial. Pero, por otra parte, parece lógico pensar que las parcelaciones no deberían tener asignada “tanta” zona verde, puesto que cada

parcela” disfruta de un importante espacio dedicado a jardín o huerto, que hace las funciones de zona verde. Precisamente por eso, para atender a esa realidad, la propia LOUA contiene una excepción a la regla en el apartado 2 del artículo 17, que dice así:

“El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente (...) a los sectores en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte”.

Por tanto, puede afirmarse que la ley andaluza es consciente de la singularidad de las parcelaciones y, aun exigiendo la presencia de zonas verdes, admite que se reduzca su superficie precisamente, por esa singularidad.

Será cada Plan el que fije, caso a caso, la superficie que destina a zonas verdes y justificará el por qué lo hace. Y, en ese sentido, EcoUrbe está satisfecha de los logros conseguidos sobre este particular. Bien es verdad que el mérito no es exclusivo de esta empresa, y que también las administraciones implicadas han puesto “su granito de arena” para que las parcelaciones encuentren un desarrollo lo más viable posible.

Pero lo cierto es que desde EcoUrbe nos sentimos satisfechos de las superficies de zona verde conseguidas en los proyectos que hemos gestionado.

Sirva, como ejemplo, el cuadro que aparece al final de esta página, que contiene un resumen de la superficie de zonas verdes exigidas por la LOUA y la que finalmente se ha conseguido en algunas de las parcelaciones en las que ha trabajado EcoUrbe.

Si el coste medio de urbanización de una zona verde oscila alrededor de los 20 €/m², puede verse el ahorro económico que la gestión (de todos) ha supuesto en el desarrollo de cada Plan Parcial.

Esperamos que este artículo haya sido lo suficientemente ilustrativo para entender un poco mejor “la cesión de las zonas verdes”. Y si queda alguna duda estaremos encantados de poder ayudar a entenderlo. Gracias por leer hasta aquí...

Reserva de Zona Verde

| Nombre | Parcelación | Superficie | LOUA (m ² s) | EcoUrbe (m ² s) | Ahorro (m ² s) | Ahorro (€) |
|--------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| PP PO 4.1 | La Gorgoja-El Marroquíl | 648.717,00 | 64.871,00 | 16.540,00 | 48.331,00 | 966.620,00 |
| PP PO 4.2 | Barquera Norte | 241.098,12 | 24.109,81 | 17.096,60 | 7.013,21 | 140.264,20 |
| PP PO 5.1 | Barquera Sur | 1.146.094,49 | 114.609,44 | 94.426,19 | 20.183,25 | 403.665,00 |
| PP TB | Torreblanca | 655.757,78 | 65.575,77 | 12.570,28 | 53.005,49 | 1.060.109,80 |
| PP AN-1 | Él Ángel | 155.065,48 | 5.506,54 | 3.990,39 | 1.516,15 | 30.323,00 |
| PP PO 1.2 | Cortijo El Alcaide | 278.337,13 | 27.833,71 | 14.525,52 | 13.308,19 | 266.163,80 |
| PP PO 1.3 | La Forja | 107.141,13 | 10.714,11 | 7.120,84 | 3.593,27 | 71.865,40 |
| Total | | 3.132.211,13 | 313.220,38 | 166.269,82 | 146.950,56 | 2.939.011,20 |