

La Balaustrada

Año 0 | N° 4

Mayo 2015





ELECCIONES

municipales

El próximo 24 de Mayo los cordobeses tenemos una nueva cita con las urnas. Ese día, elegiremos la nueva corporación que dirija los destinos de la ciudad en los próximos cuatro años.

Como en todas las convocatorias electorales anteriores, y ésta es ya mi cuarta llamada a las urnas dedicándome profesionalmente al mundo de las parcelaciones y el Urbanismo, las urbanizaciones juegan un papel importante en el futuro político de la ciudad por el flujo importante de personas que representan.

Este número pretende ser un foro de exposición de las propuestas políticas que las principales candidaturas ofrecen a los cordobeses, en general, y a los parcelistas, en particular.

Todos los grupos con representación en la actual corporación han sido invitados a participar en esta publicación. Además, hemos extendido la invitación a participar a Ciudadanos y a Ganemos Córdoba, por considerar que tendrán participación en el próximo gobierno que se forme.

A todos los candidatos que han colaborado con esta Revista le quiero dar las gracias, personalmente, y también en nombre de quienes nos leen. La información es poder, y poder es saber elegir con el mejor criterio que cada uno tenga a quien mejor sepa defender los intereses colectivos. Por eso, gracias a todos por participar en este número. Y, también, gracias a los que no han participado en este número, a pesar de nuestra invitación. Seguro que tenían obligaciones más perentorias que les han impedido colaborar con nosotros. Ojalá la próxima vez puedan hacerlo.

En definitiva, sirva este número especial de La Balastrada para que todos podamos, el próximo domingo 24 de Mayo, depositar nuestro voto con la absoluta conformidad de que es lo mejor que hacemos.

Manuel Mellado Corriente
Presidente de EcoUrbe



SOLUCIONES REALES DESDE LA EXPERIENCIA

En nuestra ciudad históricamente, en las etapas de mandato de los gobiernos municipales de la izquierda, el urbanismo ha descuidado las urbanizaciones de la periferia de la ciudad y los problemas de los ciudadanos que en ellas residen, mal llamadas por dichos gobiernos, e incluso actualmente por las demás formaciones políticas, parcelaciones y parcelistas. Emplear bien los conceptos es importante; éstos tienen su significado y sus connotaciones. Emplearlos mal demuestra una actitud negativa frente a los procesos de legalización o regularización de las urbanizaciones.

Porque trabajamos en positivo y creemos en los procesos de legalización y regularización, desde el Partido Popular siempre hablamos y hablaremos de URBANIZACIONES y de PROPIETARIOS. Consideramos que, desde una visión actual, consecuente y realista de la situación, estas son las denominaciones correctas y por ello hemos impulsado con convicción, compromiso y eficacia durante estos últimos cuatro años los procesos de legalización y regularización de las urbanizaciones. Culminarlos para nosotros era un reto y ya hemos conseguido resultados:

1. Hemos redactado y aprobado el AVANCE PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LOS NÚCLEOS HABITADOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.
2. Tenemos experiencia acumulada en el reconocimiento de edificaciones existentes como asimilado al régimen de fuera de ordenación" (AFO).
3. Hemos aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización "Barquera Norte". El primero en la historia de Córdoba. Pronto habrá más.
4. Hemos flexibilizado los avales del 7% del coste de las obras de urbanización. Los estamos sustituyendo por una garantía real o hipotecaria.
5. Estamos valorando el 10% de cesión a precios de vivienda protegida (de VPO) y venimos aplicando propuestas de fraccionamiento y aplazamiento del pago.
6. Hemos elaborado y aprobado las RECOMENDACIONES PARA EL DISEÑO DE LA "URBANIZACIÓN BLANDA", para permitir urbanizaciones sencillas, económicas y duraderas, más baratas y adecuadas a las necesidades reales de los propietarios.

En el Partido Popular somos sensibles a la problemática existente en urbanizaciones periféricas, especialmente con la relacionada con las condiciones de habitabilidad, para hacer de Córdoba una ciudad más habitable. Nos referimos a los servicios básicos: agua y luz. Para solucionar dichos problemas aplicaremos un URBANISMO FÁCIL Y SENCILLO, SIEMPRE REALISTA Y DE MÁXIMA PROXIMIDAD.

LO QUE VAMOS A HACER DURANTE LOS PRÓXIMOS CUATRO AÑOS:

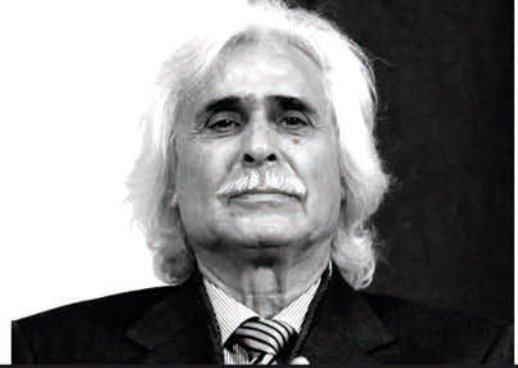
1. Reclamaremos a la Junta de Andalucía las necesarias reformas de la legislación urbanística para permitir reducir las sanciones urbanísticas.
2. Reclamaremos a la Junta de Andalucía las necesarias reformas de la legislación urbanística para permitir poner al alcance de los ciudadanos de las urbanizaciones la prestación de servicios básicos. Defendemos y demandamos la aplicación de una solución preferente y rápida para las viviendas prescritas que sean vivienda habitual, para dotarlas ya de agua y luz.
3. Aplicaremos medidas de modernización de la gestión urbanística. Crearemos una VENTANILLA ÚNICA DE URBANIZACIONES en la que se concentrarán todas las funciones necesarias para que el ciudadano reciba atención y asesoramiento técnico para la completa solución de sus problemas.
4. Estaremos en contacto permanente con los propietarios y sus representantes y fomentaremos la participación ciudadana en la elaboración de los planes urbanísticos y en su desarrollo y ejecución.
5. Reduciremos plazos en los procesos de legalización y regularización de las urbanizaciones. El impulso que hemos dado a los procesos durante estos últimos cuatro años y la experiencia acumulada nos permiten agilizar y simplificar trámites.
6. Participaremos activamente en los procesos de legalización y regularización. Para ello, aplicaremos medidas de impulso a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Si fuera necesario, colaboraremos en los procesos de gestión.
7. Buscaremos fórmulas de financiación para las familias más desfavorecidas.

En todo caso, somos flexibles. Si hay algún aspecto que se pueda mejorar, lo mejoraremos, aplicando soluciones con resultados ya contrastados, siempre realistas.

En el Partido Popular creemos en el modelo de legalización y regularización previsto para las urbanizaciones en el PGOU vigente, que es el más favorable para los intereses de los propietarios y de la comunidad. No es momento de improvisar soluciones; es contraproducente y arriesgado ensayar modelos teóricos generadores de retrasos, incertidumbres o, sencillamente, de la inviabilidad de los procesos de legalización y regularización ya iniciados. "Cambiar el paso" (una revisión de modelo o criterios) significaría sin lugar a dudas provocar "un parón", volver al siglo pasado.

El éxito de estas medidas está avalado por la experiencia y por los logros de estos cuatro años. Pondremos en práctica soluciones reales, ya contrastadas, no improvisadas. Los resultados conseguidos hasta la fecha nos dan la razón.

José Antonio Nieto Ballesteros



CON TU VOTO Y CON TU AYUDA, VAMOS A CONSEGUIR INTEGRAR LAS PARCELACIONES COMO PARTE DE LA CIUDAD QUE SON

- Conseguir la normalización de las urbanizaciones periféricas de la ciudad, entendiéndolas como una realidad existente y con respeto absoluto a la legalidad.
- Poner a disposición de las parcelaciones a los técnicos de la Gerencia de Urbanismo para la redacción de los Proyectos de Urbanización, de forma que se ahorren ese coste.
- Asumir el 50% de los costes que se vayan produciendo en la legalización de las parcelaciones. De otra manera no se podrá hacer y es obligación de nuestro Ayuntamiento el arreglar todos los acerados y calles de Córdoba y poner todas las urbanizaciones en perfecto estado de revista, llegando a un acuerdo con los propietarios de las viviendas para acabar con el problema de las parcelaciones, que en su día se dejaron hacer por nuestro propio Ayuntamiento.
- Facilitar el acceso a los servicios de luz y agua para todas las parcelaciones, siempre en la medida en que sea posible.
- Regularizar todas las parcelaciones que en este momento son ilegales, siempre con la Ley en la mano. Todos los ciudadanos deben saber que el Ayuntamiento es el responsable de que se encuentren en esa situación, teniendo la obligación de acabar con el problema y dejarlo zanjado para siempre.



UNA MENCIÓN ESPECIAL A LA ORDENACIÓN DE LAS PERIFERIAS Y LAS PARCELACIONES. NUESTRAS 7 PROPUESTAS

La aplicación de la Ley Urbanística (LOUA) y el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística PGOU de Córdoba han frenado de manera considerable el fenómeno de las parcelaciones y han reconducido a un gran número de las mismas a las figuras que la ley establece para su legalización. No obstante, el ritmo de tramitación del planeamiento ha sido muy lento y, de hecho, no se han iniciado obras en ninguna de las parcelaciones en regularización de todo el término municipal de Córdoba.

Por otro lado, la incidencia del Decreto 2/2012 respecto a los asentamientos urbanísticos en Suelo No Urbanizable ha tenido poca incidencia directa en Córdoba, por lo que las declaraciones de situaciones de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) han sido muy escasas, con lo cual no han podido acceder a la obtención de los servicios de agua y luz muchas de las parcelas que aún carecen de estos servicios básicos.

No obstante, en los últimos cuatro años la falta de impulso de la Gerencia de Urbanismo a los problemas de las parcelaciones ha hecho surgir un órgano ciudadano como ha sido la Mesa de Parcelaciones de El Higuero, la cual, al amparo de la más amplia participación ciudadana, ha ido consensuando una importante cantidad de propuestas a las Administraciones competentes (Ayuntamiento y Junta de Andalucía) para lograr la mejora de las condiciones de las personas que residen en los núcleos de parcelaciones.

Así, partiendo de la necesidad de modificar las leyes para que se empiece a regular legislativamente su situación con reglas que se adapten a sus condiciones de autopromotores y no como promotores profesionales de suelo, han ido proponiendo una importante cantidad de iniciativas legislativas que están a la espera de la respuesta de la Junta de Andalucía.

Por parte del Ayuntamiento, las propuestas de la Mesa de Parcelaciones se ha centrado en las fórmulas de gestión del planeamiento, destacando en este sentido la propuesta de redactar una Ordenanza específica de urbanización de parcelaciones, para posibilitar la consecución de urbanizaciones blandas y mínimas en estos espacios con el objetivo de conseguir un ahorro considerable y favorecer así la culminación de las obras de urbanización.

En este estado de hechos, desde Izquierda Unida proponemos respecto al fenómeno de las parcelaciones las siguientes medidas:

1. Mantener la Disciplina Urbanística para evitar cualquier nuevo intento de creación de nuevos núcleos de parcelaciones, colaborando de modo estrecho con la Fiscalía de Medio Ambiente y el SEPRONA en el control y denuncia ante cualquier actividad de parceladores.
2. Encuadrar en la Oficina de Planificación Territorial las demandas de información de las Juntas de Compensación y de parcelistas, con la elaboración de las propuestas técnicas necesarias al resto de servicios municipales para la gestión de su desarrollo urbanístico.
3. Aprobar una Ordenanza de Urbanización Blanda para los núcleos en regularización dando un énfasis normativo y preferente a dicha ordenanza frente a otros textos normativos municipales y criterios de empresas públicas.
4. Facilitar la obtención de las declaraciones AFO para permitir la contratación de los servicios básicos de luz y agua, en los supuestos legalmente permitidos.
5. Establecer en las tasas por actuación urbanística (OF 109 y 110) la reducción del 50% de la cuota resultante cuando se trate de obras y actuaciones en ámbitos de regularización de parcelaciones y de legalización de edificaciones en dichos ámbitos.
6. Gestionar las unidades de actuación que así lo soliciten por el sistema de cooperación, es decir que el Ayuntamiento realizará las actuaciones y las abonarán los interesados, buscando fórmulas de financiación para las familias más desfavorecidas.
7. Solicitar a la Junta de Andalucía la reforma legal que permita de nuevo la posibilidad de contratar estos servicios provisionalmente avanzado el trámite de declaración de AFO, situación que existió durante un año tras la aprobación de la Ley 2/2012.



UNA SOLUCIÓN REALISTA A LAS PARCELACIONES

Es hora de cambiar las cosas en nuestro Ayuntamiento. Los socialistas queremos poner en marcha un cambio sensato y tranquilo, con los pies en la tierra, con propuestas realistas y realizables. Un cambio que acabe con las políticas de recortes y ponga a las personas como eje de las actuaciones que debe llevar a cabo el Ayuntamiento, para salir de la crisis todos juntos sin dejar a nadie atrás.

Vamos a incrementar los recursos para ayudar a las familias a llegar a fin de mes, garantizando que nadie se va a quedar sin agua ni luz, buscando soluciones a los desahucios y poniendo en marcha planes municipales de empleo para los que peor lo están pasando. Y vamos a hacer de la creación de empresas, del fortalecimiento de las existentes, y del apoyo al autónomo o al pequeño comercio, otra de las prioridades de nuestro trabajo, ya que son ellos los que pueden crear empleo.

La situación de las parcelaciones también es un asunto importante para nuestra ciudad y en el que, como hemos dicho antes, hay que poner a las personas como el eje de las actuaciones que debe llevar a cabo el Ayuntamiento.

En primer lugar, creo que los responsables políticos tienen que hablar con sinceridad a los propietarios y a los vecinos de las parcelaciones. Hay que huir de la promesa fácil, que se hace con el solo objetivo de obtener un voto, y que acaba generando frustración y desencanto cuando la realidad muestra que no puede ser cumplida. No queremos engañar a nadie y, por tanto, vamos a hablar con claridad sobre esta cuestión aunque no podamos cumplir las esperanzas de algunos vecinos y propietarios.

En relación al presente, queremos diferenciar entre los distintos tipos de parcelaciones. En primer lugar están las parcelaciones en zonas inundables, que no se van a poder legalizar pero con respecto a las cuales hay que articular una salida a los ciudadanos que viven allí desde un punto de vista social y humano.

En segundo lugar, están las parcelaciones en suelos no urbanizables y de especial protección como Sierra y Medina Azahara, que tampoco se pueden legalizar pero que si se pueden estudiar de forma particularizada para dar alguna solución en relación a los servicios. Y las que están en suelos no urbanizables, que no se pueden legalizar pero si aplicar el AFO, en las cuales los propietarios pueden realizar obras de mantenimiento o reforma, y tienen la posibilidad de recibir servicios básicos.

En tercer lugar, las parcelaciones que están en suelos urbanizables, reconocidas por el PGOU, y en las cuales el Ayuntamiento tiene bastante margen de maniobra, dentro de la legislación vigente, para abaratar el coste de la urbanización, utilizando para ello el concepto de "urbanización blanda", y para reducir el tiempo necesario para su legalización.

De cara al futuro, si los socialistas recibimos la confianza mayoritaria de los cordobeses el próximo 24 de mayo, como Alcaldesa de la ciudad voy a reclamar con firmeza que en el proceso de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se recojan algunas cuestiones pendientes que tiene Córdoba con respecto a las parcelaciones y que pueden ayudarnos a solucionar algunos de los problemas que existen.

Isabel Ambrosio Palos
Candidata socialista a la Alcaldía.



PARCELACIONES

La historia urbanística de la ciudad es, en gran parte, la historia del fenómeno de parcelaciones irregulares. Con tres Planes Generales de Ordenación Urbana en los años 1958, 1986 y 2001, el fenómeno de la parcelación fue en aumento, y los intentos de regularización o legalización no han dado sus frutos; o son escasos tras tantos años. Las Administraciones Públicas, durante ese tiempo fueron reconociendo en cierta forma la existencia de las parcelaciones, pero no han participado de una forma directa y decidida en los procesos de legalización.

Si bien en los últimos años el proceso de nuevos asentamientos se ha logrado frenar, el gran reto es la regularización o legalización, máxime cuando en situaciones de crisis, estos asentamientos ya han dejado de ser una segunda residencia o residencia ocasional o de temporada, para convertirse, en muchos casos, en la vivienda habitual, e incluso el refugio de los desahucios de las entidades financieras.

Constituye un reto para esta ciudad que desde los poderes públicos en general, y desde el Ayuntamiento en particular, se alienten y promuevan de forma directa los procesos de regularización.

Es cierto que la normativa urbanística, competencia de la Comunidad Autónoma, es, pese a las apariencias, enormemente limitativa para este proceso. Por ello, desde C's se estudia ya llevar al Parlamento de Andalucía propuestas de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para cuestiones como supresión de la garantía del art. 130 de la LOUA para la constitución de las Juntas de Compensación, ampliación de la aplicación de la figura llamada "AFO" al suelo urbanizable, regulación de la posibilidad de ejecución parcial de los proyectos de urbanización, posibilitando el adelanto de los suministros urbanísticos esenciales (agua y luz) para las viviendas ya construidas y prescritas y que sean primera residencia, mayor flexibilización de estándares urbanísticos (zonas verdes, equipamientos o cesión del 10% aprovechamiento urbanístico)o recurrir en su caso, algunos criterios que los órganos autonómicos están aplicando de forma restrictiva para estos asentamientos, tales como la imposibilidad de clasificar directamente estas parcelaciones como suelo urbanizable programado, o incluso suelo ordenado;...

Desde el punto de vista del ámbito municipal, y hasta tanto no exista modificación legislativa sobre nuevas formas de actuación, C's aboga por el sistema de actuación por compensación, si bien de una forma "tutelada", adscribiendo a empleados públicos de forma directa, a la gestión y ejecución del planeamiento, colaborando de forma estrecha con los profesionales nombrados por los propietarios. Esta colaboración tendrá especial indicación en los procesos de contrataciones de las obras de urbanización, informando y proponiendo a las Juntas de Compensación diversos criterios para las bases de contratación, tales como fraccionamiento de pagos, negociación con entidades financieras para préstamos personales, posibilidad de que desempleados sean contratados por la empresa urbanizadora, También tendrá especial incidencia esta participación directa de los empleados públicos a la hora de fijar los parámetros de la denominada "urbanización blanda" en atención a las características de cada parcelación, y con el fin de hacer sostenible, económica y medioambientalmente la urbanización. Asimismo, se redactarán convenios de colaboración con colegios profesionales (arquitectos, ingenieros, administradores de fincas, ...) con el fin de realizar una bolsa de trabajo con estos profesionales y con un régimen especial de honorarios.

Por último, desde el punto de vista medioambiental, deberá darse prioridad a toda actuación sobre asentamientos irregulares, ya sea en suelo urbanizable o en suelo no urbanizable, que se requieran para eliminación de riesgos medioambientales, tales como supresión de pozos negros, control sanitario de abastecimiento de agua, impulso a planes de prevención contraincendios e inundaciones, contaminación acústica y lumínica, ...



GANEMOS CORDOBA

Con GANEMOS CORDOBA en el Ayuntamiento, se trabajara por un modelo de desarrollo que posibilite el mantenimiento de los recursos naturales, los servicios ecosistemicos y por la defensa de una mayor justicia e igualdad ambiental.

Las enormes transformaciones y ocupaciones de suelo realizadas fuera del ordenamiento urbanistico, que se han ido produciendo en el entorno de la ciudad de Cordoba, y en otros lugares de elevado valor natural y paisajistico del termino municipal, representan, un reto ambiental y social, a corto, medio y largo plazo, tanto para las instituciones publicas, agentes sociales, como para el conjunto de la sociedad cordobesa.

Se podria distinguir tres realidades diferentes:

1º. Las parcelaciones incorporadas ya por el PGOU al modelo de ciudad. Sobre ellas solo cabe la continuidad de los tramites establecidos en el planeamiento, urbanizacion a cargo de los propietarios, dotacion de infraestructuras, etc., realizando dichas actuaciones con el menor impacto medioambiental posible.

2º. Las no incorporadas aun, pero con expectativas de que una futura revision las incorpore, identificadas y previstas por el Avance de Planeamiento redactado por la GMU y aprobado definitivamente. Para estas habria que adoptar medidas paliativas y arbitrar formulas eficientes para la prestacion de los servicios basicos.

3º. Por ultimo, aquellas que estan en suelos de especial proteccion, en suelos de riesgo o dominio publico y que no han sido identificadas como asentamientos, sobre las que no ha prescrito aun el delito urbanistico, en las que podrian iniciarse procesos a medio y largo plazo para la restitucion a su estado anterior, aunque siempre prevaleceria como prioritario el arbitrar soluciones de habitabilidad para aquellas personas afectadas que no tengan recursos para disponer por si mismos de una alternativa.

Desde GANEMOS CORDOBA, consideramos que la solucion del fenomeno de las parcelaciones desarrolladas fuera del ordenamiento urbanistico, debe estar basada en los principios constitucionales, entre otros, de igualdad y seguridad juridica, reconociendose que la planificacion urbanistica, debe ser el instrumento de garantia de distintos derechos constitucionales: Derecho de igualdad, bienestar y calidad ambiental, asi como el de acceso a una vivienda digna, seguridad juridica, etc.

Desde GANEMOS CORDOBA, somos partidarios de la normalizacion e integracion en la estructura territorial de aquellos ambitos consolidados surgidos de actuaciones al margen 37 del planeamiento urbanistico, siempre que sean coherentes con un modelo territorial compacto y sostenible, que mejore y complete su ordenacion estructural con el proposito de posibilitar una mayor calidad de vida de sus residentes y desde la aplicacion de los deberes urbanisticos que toda la ciudadanía esta obligada a cumplir.

Desde GANEMOS CORDOBA, se considera que la manera mas eficiente de conseguir que no sigan desarrollandose nuevas parcelaciones y/o construcciones fuera de la actual planificacion urbanistica, sera la prevencion, para lo que adoptaremos las siguientes medidas:

- Elaboracion y ejecucion de Planes Municipales de Inspeccion Urbanistica, que deberan estar dotados de los medios necesarios.
- Adopcion de las medidas cautelares de paralización de cualquier proceso de parcelacion o construccion ilegal desde sus inicios, imponiendo las medidas sancionadoras y de reposicion de lo alterado, de conformidad con la legislacion y planeamientos urbanisticos vigentes.
- Actuar para que estas nuevas urbanizaciones o construcciones, que se intentan desarrollar al margen de la planificacion urbanistica vigente, no puedan contar con acceso rodado, conexion a los servicios y suministros necesarios para su habitabilidad.
- Estableciendo mecanismos de coordinacion y colaboracion entre distintas administraciones publicas para el intercambio de informacion, y con el Registro de la Propiedad, de forma que se haga constar en el mismo, entre otros, los acuerdos de reposicion a su estado originario de todo lo alterado, asi como de los procedimientos sancionadores por infraccion urbanistica.
- Poniendo en conocimiento de la Fiscalia la aparicion de cualquier intento de parcelacion y/o construccion fuera del planeamiento urbanistico vigente y muy especialmente los que se lleven a cabo en suelo considerado de especial proteccion y/o con riesgos de incendio, inundaciones, etc.
- Considerando al conjunto de los colectivos, entidades y/o asociaciones, etc. de nuestra ciudad como interlocutores validos y necesarios a la hora de modificar el planeamiento urbanistico.