

ISABEL LEÑA 02/03/2013



La Gerencia de Urbanismo tiene contabilizadas en estos momentos alrededor de 2.000 viviendas que se encuentran a un paso de lograr su legalización y que ocupan 5 millones de metros cuadrados de suelo urbanizable. De ellas, y según explicó ayer el presidente del organismo municipal, Luis Martín, hay 1.000 en los 3,4 millones de metros cuadrados de suelo de las parcelaciones incluidas en la mancomunidad de juntas de compensación Alamiriya, en la que están El Alamillo, Barquera Norte, El Sol, Torreblanca y Villa Alegre de la Barquera. Las otras 1.000 se encuentran en los 2 millones de metros de suelo del resto de urbanizaciones que tienen el proceso de regularización más avanzado. Una de ellas es Cuevas de Altázar, que tiene 350 viviendas y está tramitando el proyecto de reparcelación. En total, ya hay constituidas 15 juntas de compensación. Si se tiene en cuenta que la última comisión de seguimiento de parcelaciones de febrero del 2010 contabilizaba 6.600 viviendas en medio centenar de parcelaciones en vías de legalización, un tercio de ellas son las que están más próximas a conseguir su meta. De lograrlo, serán las primeras tras un largo camino que se inició hace más de una década. Aún así les queda recorrido hasta el inicio de las obras que les permitirán obtener los servicios necesarios. Aunque Luis Martín explicó que todo dependerá del momento en el que presenten el proyecto de reparcelación, el compromiso es que desde su visto bueno inicial, "en seis o siete meses esté aprobado".

Martín aclaró que se trata de juntas de compensación y consejos rectores impulsados durante "el último año y medio", tras la sustitución del 7% del aval --medida que tomó el anterior equipo de gobierno pero que echó a andar en este mandato--. Estas entidades "ya tienen elaborados proyectos de reparcelación y de urbanización para poder abordar la ejecución de infraestructuras". En el caso de las que forman parte de Alamiriya, el presupuesto estimado de las obras es de 31 millones de euros, que puede variar, ya que es el plasmado en los planes parciales.

A pesar de la crisis, Martín considera que "es un momento óptimo para abordar y seguir adelante con estos proyectos de reparcelación y urbanización" y "lograr uno de los objetivos planteados hace más de 12 años cuando se aprobó el PGOU".

Un camino difícil y controvertido

Urbanismo trabaja en la fijación del valor del 10% del aprovechamiento, uno de los temas espinosos Otro de los problemas es la división dentro de las parcelaciones

La regularización de parcelaciones no es un camino de rosas. Si no se logró en los años del *boom*, ahora se encuentra con la complicación añadida de la crisis y de parcelistas que aseguran que no pueden con tantos gastos. En los últimos años, las diferencias dentro de muchas parcelaciones se han acentuado y han surgido distintos colectivos.

El presidente de Urbanismo compareció ayer ante los medios junto con miembros de Alamiriya, a los que denominó "interlocutores válidos para la Administración", para subrayar que la "línea en la que trabajan" es "la más rápida y eficaz para lograr los objetivos, la inscripción de las viviendas y los servicios básicos". De paso, aprovechó para acallar voces en contra, las de las "personas que quieren poner palos en las ruedas a este proceso" y "difunden informaciones falsas", en referencia a los que están repartiendo octavillas advirtiendo de los elevados costes de urbanización y que "la prisa en legalizar no es buena". Martín negó que cada parcelista tenga que aportar al Ayuntamiento por el 10% del aprovechamiento 20.000 euros, como dice una octavilla. También negó que tengan que responder de forma "solidaria" cuando esté el proyecto de reparcelación y que exista "una mesa de negociación luchando para abaratar costes".

Respecto al 10% de aprovechamiento, aclaró que, al no haber movimiento de mercado, Urbanismo está trabajando en que la cantidad que se aplique "sea de precio de VPO de carácter social y haciendo correcciones, ya que el valor del suelo ha disminuido". Además, se permitirá aplazar el pago y simultanear urbanización y edificación.

Dentro de Alamiriya, cada parcelación tiene una situación distinta. Torreblanca es la más avanzada, ya que tiene aprobado el proyecto de urbanización inicialmente "y en breve presentaremos el de reparcelación", según explicó Manuel Sánchez, presidente de Alamiriya, que, hizo un llamamiento a las entidades financieras para que den crédito. Barquera Norte también va avanzada. Su presidente, Antonio Avilés, prevé presentar este mismo mes los proyectos de reparcelación y urbanización, ya redactados. Avilés subrayó la posibilidad de crear empleo con las obras. Una de los requisitos que esta parcelación exige a las empresas que optan a realizar las obras es que "coloquen entre un 50 y un 60% de los parados de Barquera Norte". Los miembros de Alamiriya dejaron claro que los gastos que se generen "recaen exclusivamente en los parcelistas".

Por otro lado, esta semana ha acabado el plazo de un año que tenían para pedir servicios básicos los interesados en ser declarados como Asimilado al Fuera de Ordenación mientras lo lograban, en base a la modificación de la LOUA del 2012. Ni a Urbanismo ni a la plataforma de Afectados por las Inundaciones del Guadalquivir les consta que haya habido peticiones.

EL COSTE DE URBANIZAR

Cada parcelista debe pagar unos 20.000 euros

No hay una cifra segura, pero sí aproximaciones de lo que pueden costar las obras de urbanización. Según los cálculos realizados por el presidente de la junta de compensación de Barquera Norte, Antonio Avilés, que tiene los proyectos de reparcelación y urbanización redactados y ha recibido ofertas de once empresas para iniciar las obras, un parcelista que tenga 1.250 metros deberá abonar unos 20.000 euros, que, en este caso, al contar con el apoyo de la Caixa, pueden pagarse con una hipoteca a 20 años. De esa manera, añade Avilés, saldría a 1.000 euros por anualidad. Además, está previsto realizar las obras por fases. Hay que tener en cuenta que los costes están bajando respecto a lo previsto en los planes parciales. Así, en Barquera Norte, que cuenta con 166 parcelas, de los 4,7 millones de euros presupuestados en un principio, se pasará a menos de 3 millones, según se desprende de las ofertas presentadas por las empresas que optan a ejecutar las obras en esta parcelación.

COLECTIVOS

Córdoba Extrarradio pide que se aclaren los gastos

Uno de los colectivos que engloban a varias parcelaciones, Córdoba Extrarradio, explica que los vecinos tienen que asumir gastos como tasas, publicaciones, notaría, etcétera que "no terminamos por tener claro y además entendemos que el Ayuntamiento es quien debe aclararlos y, de una vez por todas, decirnos el precio del 10% de aprovechamiento urbanístico y el precio del exceso de edificabilidad". El colectivo considera que la ordenanza que prepara Urbanismo para la declaración del Asimilado al Fuera de Ordenación en suelo no urbanizable y urbanizable no supone "ningún cambio con respecto a las propuestas anteriores". A su juicio, "los sistemas de legalización vigentes, deberían solo ser aplicables para promotores y constructores, los cuales obtienen un beneficio de la venta de las viviendas, y no a vecinos, cuyo único beneficio es poder vivir en ellas". Este colectivo apuesta por "una solución negociada, con todas y cada una de las parcelaciones, y no formando mesas solo con determinadas zonas", en referencia a la del consejo de distrito de El Higuero.

Dudas

A lo largo de la década larga de vida que tiene el PGOU, no es la primera vez que se anuncia la inminente legalización de miles de viviendas que están dentro de las parcelaciones que podrán regularizarse. Sin embargo, el camino no ha sido fácil y ninguno de los procesos iniciados ha llegado a buen fin. Las medidas anunciadas desde el 2011 tampoco han surtido el efecto esperado. Con estos antecedentes, cuesta creer que ahora cambie la suerte. Ojalá.

Córdoba
informacion.com

Últimas noticias

Últimos comentarios



Córdoba es la ciudad patrimonio más visitada de enero

La capital cordobesa es la ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad por la Unesco que contó con más visitantes el pasado mes de enero, con 43.850 viajeros, muy por encima del resto de destinos.

Actualizado el 01/03/2013 a las 21:08

RSS

↑

★

PORTADA

LOCAL

PROVINCIA

CULTURA

DEPORTES

ECONOMÍA

SUCESOS

OPINIÓN

Más de un millar de viviendas de cinco parcelaciones "legales" se podrán inscribir tras su urbanización

[QUIENES SOMOS](#)

[BOLETÍN](#)



El presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) del Ayuntamiento de Córdoba, Luis Martín, ha anunciado este viernes, acompañado de los representantes de la Asociación Alamiriya, que agrupa a cinco parcelaciones "legales", que más de un millar de viviendas de dichas zonas residenciales del extrarradio podrán inscribirse finalmente en el Registro de la Propiedad, una vez concluyan los procesos de urbanización en el que ya están inmersas tales parcelaciones.

El presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) del Ayuntamiento de Córdoba, Luis Martín, ha anunciado este viernes, acompañado de los representantes de la Asociación Alamiriya, que agrupa a cinco parcelaciones "legales", que más de un millar de viviendas de dichas zonas residenciales del extrarradio podrán inscribirse finalmente en el Registro de la Propiedad, una vez concluyan los procesos

de urbanización en el que ya están inmersas tales parcelaciones. En concreto, según ha detallado Martín en rueda de prensa, son 3,4 millones de metros cuadrados de suelo urbanizable, pues así aparecen reflejados en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), los que abarcan las urbanizaciones del Alamillo, Sol, Torreblanca, Barquera Norte y Villalegre de la Barquera, las cuales están elaborando, o ya han concluido sus respectivos proyectos de urbanización y parcelación, que en algún caso ya se ha aprobado inicialmente.

Ello permitirá a los vecinos de estas parcelaciones, organizados en torno a un consejo rector o una junta de compensación, "la inscripción de sus parcelas y viviendas en el Registro de la Propiedad y contratar infraestructuras" para recibir la prestación de "servicios básicos" de suministro eléctrico y de agua potable. Todo ello requiere el preceptivo paso previo de la aprobación definitiva y ejecución de sus respectivos proyectos de urbanización, con un coste global estimado, "a partir de los Planes Parciales", de "unos 30 millones de euros", pero que ahora puede rebajarse, según ha precisado Martín, al adaptarse al valor de mercado actual el precio del suelo de las parcelas y tomando como base, para las viviendas, el precio de las VPO de carácter social.

Ese dinero, en cualquier caso, según han remarcado los representantes vecinales agrupados en Alamiriya, "lo pagarán los parcelistas, no el Ayuntamiento ni el conjunto de los cordobeses", tal y como ha precisado el vocal de Alamiriya y presidente del consejo rector de la Barquera Norte, Antonio Avilés, quien ha señalado que su urbanización tiene previsto presentar este mes, para su aprobación inicial, los proyectos de urbanización y parcelación, contando ya con el compromiso de respaldo financiero de La Caixa para ejecutar las correspondientes obras, de forma que los parcelistas puedan pagarlas en 20 años.



CÓRDOBA

Urbanismo prevé dar luz y agua en seis meses a un millar de parcelas

A. G. / CÓRDOBA

Día 02/03/2013

Son núcleos en suelo urbanizable, que afrontan la recta final de su regularización

Un millar de viviendas, que ocupan una superficie de 3,4 millones de metros cuadrados y cuyo valor en sus respectivos planes parciales fue contabilizado en su día en 31 millones, están a escasos seis meses de ser regularizadas por la Gerencia de Urbanismo (GMU), según reconoció ayer su presidente, Luis Martín, que compareció en rueda de prensa con los presidentes de las distintas juntas de compensación de cinco núcleos de parcelaciones agrupados en la asociación Alamiriya.

Se trata de los núcleos de parcelaciones de Alamillo, Sol, Torreblanca, Barquera Norte y Villalegre de la Barquera, todas en suelo urbanizable y reconocidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), recaló Martín, que aseguró que los procesos de reparcelación y urbanización de estos núcleos de viviendas ya se encuentran «muy avanzados», y puso como ejemplo Torreblanca, que ya cuenta con la aprobación inicial de la GMU para afrontar su proyecto de urbanización.

Una vez que todo esto se concrete, los parcelistas podrán inscribir sus propiedades en el Registro de la Propiedad, hipotecarlas, transmitir las y, por supuesto, disfrutar de los servicios de luz, agua y alcantarillado en sus parcelaciones.

Acerca de esta cuestión, el responsable de Barquera Norte, Antonio Avilés, destacó que, según las ofertas que ya han recibido por parte de entidades bancarias, el coste de los proyectos de urbanización será de «unos 20.000 euros por parcelista» y que supondrán «mil euros al año», y añadió que «queremos dejar claro que estas obras no van a costarle un euro a los cordobeses, y que van a ser costeadas por los propietarios de las parcelas».

Junto a esto, queda por determinar el coste de los aprovechamientos que deberán abonar a la Gerencia de Urbanismo; un 10% sobre lo edificado, y que según Luis Martín se valorará según el precio de mercado de Viviendas de Protección Oficial (VPO) dado que el valor del suelo ha variado ostensiblemente desde que éste se valoró en los distintos planes parciales. Junto a esto, Martín señaló que hay otras mil viviendas y dos millones de metros en parecida situación, fuera de la asociación Alamiriya.

Parcelistas piden facilidad a los bancos para la urbanización de mil viviendas

La dotación de servicios en Barquera Norte, El Sol, Alamillo, Torreblanca y Villa Alegre de la Barquera costará 31 millones de euros La Gerencia y los vecinos impulsan la regularización



La Mancomunidad de Juntas de Comensación Alamiriya, que agrupa a los vecinos de cinco parcelaciones levantadas en suelo urbanizable -Alamillo, Villa Alegre de la Barquera, Barquera Norte, El Sol y Torreblanca-, pidió ayer colaboración a las entidades financieras para que los propietarios puedan hacer frente a los costes de urbanización de estos barrios. El presidente de Alamiriya, Manuel Sánchez, calculó que la reparcelación y urbanización de estas zonas alcanza los 31 millones de euros, una suma que tendrán que afrontar íntegramente un millar de familias. Sánchez apeló a la "cantidad de puestos de trabajo" que se pueden crear cuando arranquen estas obras y, en un futuro, cuando se creen las entidades urbanísticas de conservación.

Los responsables de Alamiriya se reunieron ayer con el presidente de la Gerencia de Urbanismo, Luis Martín, para abordar los proyectos de urbanización de estas parcelas, cuyos suelos están clasificados como urbanizables dentro del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). "Lo que buscamos es que se solucione el problema de una vez por todas, no especular", dijo Sánchez, quien recordó que la finalidad de los vecinos es dotar a sus viviendas de servicios básicos y poder inscribirlas en el Registro de la Propiedad. Alamiriya representa a propietarios de 3,4 millones de metros cuadrados de suelo.

El responsable municipal de Urbanismo, Luis Martín, recordó que los consejos rectores de estas cinco parcelaciones han impulsado sus respectivos proyectos en el último año y medio, aunque el avance es desigual. Algunos propietarios han presentado ya sus proyectos de urbanización y reparcelación y otros sólo el primero, mientras que hay vecinos que lo están redactando. La intención del Ayuntamiento es darle el visto bueno en un plazo de seis o siete meses una vez recibidos los documentos.

El presidente de Barquera Norte, Antonio Avilés, subrayó que el coste será asumido "íntegramente" por los vecinos. En este caso, el colectivo ya mantiene conversaciones con La Caixa para la financiación de la urbanización, cuyo proyecto tiene previsto presentar este mes para su aprobación inicial. La asociación ha recibido la oferta de 11 empresas, entre las cuales elegirá una el próximo 7 de abril. Avilés dijo que el requisito principal es que la sociedad sea cordobesa; el portavoz vecinal calculó, además, que los trabajos darán empleo a entre el 50 y el 60% de los parados de la Barquera. El precio medio que pagará el propietario de un terreno de 1.250 metros cuadrados es de 20.000 euros.

Martín dijo que el Consistorio permitirá que los trabajos se flexibilicen para que los interesados tengan más facilidades. En la Barquera Norte, por ejemplo, los vecinos tienen previsto hacer un aporte inicial de 10.000 euros, que permitirá en primer lugar el registro del suelo. Los trabajos para la dotación de servicios -agua, luz y saneamiento-, alumbrado público y pavimentación se harán paulatinamente.

De las cinco entidades que integran Alamirya, la más avanzada es Torreblanca, que tiene ya aprobado el proyecto inicial de urbanización y presentará "en breve" la reparcelación. El presidente de la mancomunidad de juntas de compensación apremió a la Gerencia de Urbanismo a que "establezca el precio del metro cuadrado" para que los vecinos puedan afrontar el pago en concepción de compensación del 10% de la superficie construida, tal y como recoge la normativa autonómica. El presidente del Alamillo, Manuel del Pino, dijo que también se encuentran a la espera de que se fije el precio.

Martín respondió que, debido a que el movimiento del mercado es nulo por la crisis económica, la Gerencia trabaja "sobre el precio de la vivienda de protección oficial (VPO)", un valor sobre el que realizará "correcciones" porque "el precio del suelo ha disminuido". El concejal recordó, además, que todos los grupos políticos en el Ayuntamiento coinciden en que la cuantía "no puede ser la de la burbuja inmobiliaria". Martín, por otra parte, subrayó que el Ayuntamiento también estudia las fórmulas de aplazamiento, de manera que se permitirá que los propietarios fraccionen la urbanización "como lo estimen conveniente, por lo que no se va a obligar a la ejecución total". "Estamos en un momento óptimo para seguir adelante con un proceso que se planteó hace más de 12 años cuando se aprobó el PGOU", dijo Martín.



CORDÓPOLIS

Es hoy. Es contigo. Es ahora.     

Córdoba, a un paso de legalizar 1.000 viviendas de parcelaciones



Los parcelistas de Barquera Sur calculan que cada propietario tendrá que poner unos 20.000 euros de media y además asumir el mantenimiento de las futuras urbanizaciones.

La ciudad de Córdoba está a un paso de inscribir de un plumazo 1.004 viviendas en el Registro de la Propiedad. Todas estas casas forman parte de cinco parcelaciones en proceso de regularización desde que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y que ahora están ultimando todos los trámites necesarios para poder culminar un proceso definitivo de legalización iniciado hace una década.

Esta mañana, los presidentes de las juntas de compensación de las parcelaciones de Barquera Sur, Alamillo, Vistalegre de la Barquera, Torreblanca y El Sol han comparecido en rueda de prensa junto al presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Luis Martín, para explicar en qué punto están.

Según los cálculos de Martín, en un plazo de medio año aproximadamente Urbanismo podrá darle el visto bueno a los proyectos de reparcelación y urbanización de estas parcelaciones. ¿Qué significa esto? Que entonces los vecinos podrán iniciar las obras de urbanización (principalmente para la mejora del abastecimiento de agua y de la iluminación) y que además podrán inscribir sus casas en el Registro de la Propiedad. Esto significa una auténtica revolución en sus propiedades, ya que las podrán hipotecar y también transmitir. Los presidentes de estas cinco urbanizaciones están agrupadas en la asociación Al-Amariya, que es quien ha unificado todos los trámites administrativos.

El fundador de Al-Amariya y presidente de la parcelación de Barquera Sur, Antonio Avilés, avanzó que cada propietario tendrá que aportar una derrama media de unos 20.000 euros por la legalización total de su parcela, según sus propios cálculos.

Este dinero no incluye lo que tendrán que pagar también al Ayuntamiento de Córdoba en concepto de compensación por aprovechamiento. Según la Ley, los promotores de un suelo tienen que aportar un 10% de la propiedad a los ayuntamientos. En el caso de las parcelaciones, las casas ya están hechas, por lo que la aportación tiene que ser monetaria. El Ayuntamiento está calculando esta aportación según el precio de mercado de las viviendas de protección oficial.

Los responsables de Al-Amariya quisieron destacar que una vez realizadas todas las obras de urbanización (que prevén ejecutar en varias fases y en varios años, por tanto) los gastos de mantenimiento de sus urbanizaciones correrán a cargo del bolsillo de los propietarios. Serán calles públicas, pero el mantenimiento será su responsabilidad, insistieron.

De momento, la parcelación que lleva más avanzados los trámites es Barquera Sur. Su presidente apuntó que ya han alcanzado un acuerdo con La Caixa para la financiación de las obras y que incluso tienen la oferta de 11 empresas constructoras para su ejecución. Según dijo tras su reunión con Luis Martín, le han impuesto un requisito a las constructoras: que entre el 50 y el 60% de los empleos que se generen sean de vecinos de Barquera Sur que estén en paro.

Por otra parte, y aunque no formen parte de Al Amariya, también están desarrollando sus distintos trámites otras 15 parcelaciones del resto de la ciudad de Córdoba, que en total afectaría a más de 1.000 viviendas, según calculó Luis Martín.

Todas estas parcelaciones están incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado en 2003 como suelo urbanizable. Su desarrollo dependía de la aprobación de unos planes parciales, ya concluidos, y que valoró las obras de urbanización en 31 millones de euros. Tras esos planes parciales, el requisito necesario era que los vecinos se constituyeran en una junta de compensación y aprobaran primero el proyecto de reparcelación y el de urbanización después. Ahora mismo se encuentran en esta fase.

COMENTARIOS DE DIARIO CORDOBA.

Por Juan: 11:19. 02.03.2013

¡Vaya politicuchos que tenemos! Consienten las ilegalidades y ahora permiten regularizarlas. ¿Y todo lo que se han ahorrado en impuestos? ¿Y todos los espacios naturales que han contaminado? Somos una ciudad fallida, donde la ley se puede vulnerar y no ocurre absolutamente nada. Aquí con un perol o un plato de pijotitas se arregla todo.

Por rocío: 11:16. 02.03.2013

Yo voy a pedir que me ilegalicen mi casa en la ciudad. Así disfrutaré de años y años como éstos sin pagar un duro de nada.

Por vergüenza: 10:53. 02.03.2013

Ya se han salido con ella. Construyen ilegalmente y ahora se les da carta libre para urbanizar. Es de vergüenza.