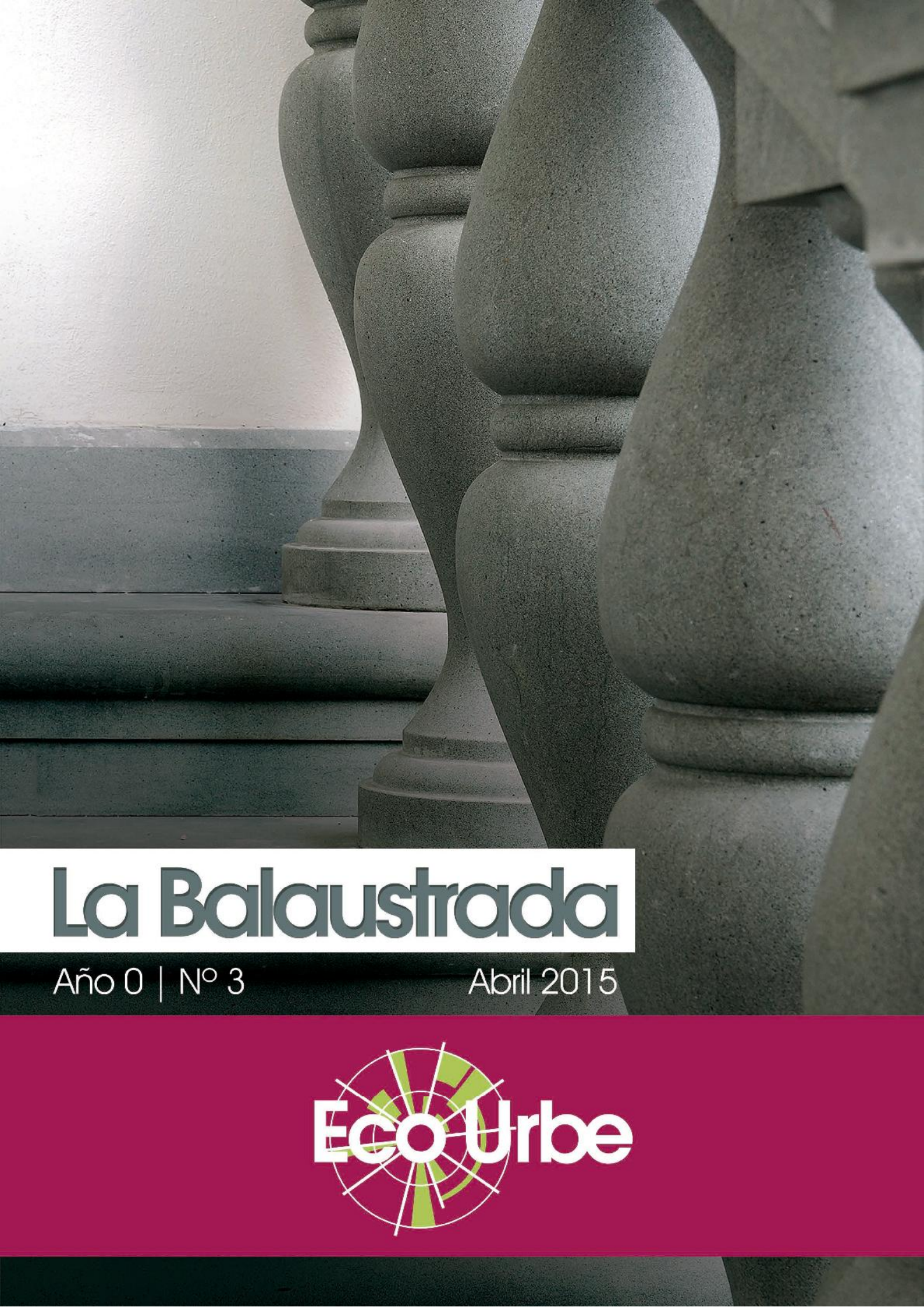


# La Balaustrada

Año 0 | Nº 3

Abril 2015

EcoUrbe

Luis Martín, Presidente de la Gerencia de Urbanismo, y Juan Alcaide, Director General de EcoUrbe

# Enhorabuena

# BARQUERA NORTE

El pasado 25 de Marzo de 2015, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de Córdoba, **por unanimidad**, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación presentado por la Junta de Compensación Barquera Norte.

Han sido casi 4 años de intenso trabajo, en los que desde este gobierno municipal con la colaboración de los técnicos de la Gerencia de Urbanismo y el compromiso y la colaboración de los Consejos Rectores de las Juntas de Compensación, se han ido solventando todas las dudas y problemas, adoptando acuerdos para flexibilizar y agilizar la tramitación administrativa.

Quisiera desde estas líneas felicitar a la Junta de Compensación Barquera Norte, y a los junteros que la integran, por el trabajo realizado y por el logro conseguido. Ahora queda una parte, igual de importante si cabe, que es la ejecución de las obras de urbanización para dotar de servicios básicos a la parcelación. En ese sentido, la predisposición de la Gerencia de Urbanismo es total para conseguir una urbanización asequible para la economía de los junteros, con criterios de calidad y garantías de accesibilidad y movilidad; asi como de cumplimiento de los requisitos de las compañías suministradoras.

Por último, animo al resto de Juntas de Compensación, como ya lo están haciendo, a completar sus Proyectos de Reparcelación y Urbanización como lo ha hecho Barquera Norte, a fin de que puedan terminar también la legalización de sus propiedades.

**Fdo. Luis Martín Luna**
Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo
del Ayuntamiento de Córdoba

Miembros de la Junta Directiva de Alamiriya y representantes de EcoUrbe

# Objetivo

# CUMPLIDO

Como anunciábamos en el número anterior, el objetivo del mes de Marzo era la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación "Barquera Norte".

Y así ha sido!!! El Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba aprobó definitivamente el citado Proyecto de Reparcelación, en la sesión celebrada el 25 de Marzo.

La Junta de Compensación Barquera Norte y EcoUrbe han sido los primeros en legalizar una parcelación del vigente PGOU, y es por ello que estamos orgullosos y satisfechos.

Sin embargo, esta gesta no va a ser la única. La parcelación Santa Ana de la Albaida ya ha presentado en la Gerencia de Urbanismo su Proyecto de Reparcelación. Y Las parcelaciones Alamillo y Torreblanca, agrupadas en la Mancomunidad de Juntas de Compensación "Alamiriya", ultiman ya sus respectivos Proyectos de Reparcelación para que queden presentados en el presente mes de Abril.

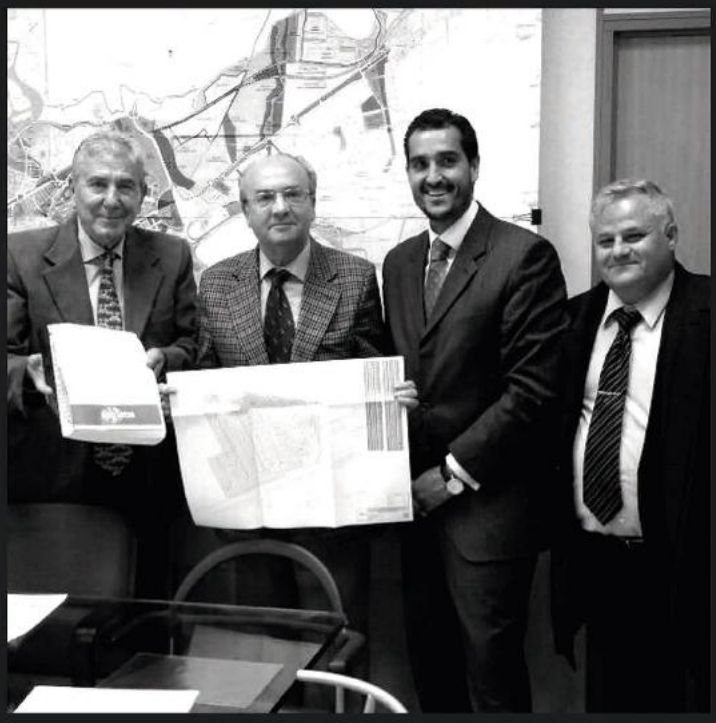
Junto a ellas, parcelaciones como La Gorgoja o Paso de la Barquera esperan el informe de valoración del 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento para poder redactar sus respectivos Proyectos.

Otras parcelaciones, como Quemadas Altas Este, Quemadas Bajas Norte o Porrillas Norte, entre otras, están tramitando ante la Gerencia de Urbanismo los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, a fin de poder constituirla (la Junta de Compensación) antes de que termine este año 2015.

En definitiva, ejemplos como los anteriores ponen de manifiesto que hay una voluntad en las parcelaciones de avanzar en el proceso de legalización. Como también hemos dicho en reiteradas ocasiones, no se trata de "avanzar por avanzar", sino que hay que saber conjugar la viabilidad jurídica (que ya se ha conseguido) con la viabilidad económica. Es decir, el proceso tiene que ser económicamente viable para que todos los propietarios puedan asumirlo.

Nuestra más sincera enhorabuena a todos los junteros de Barquera Norte, y nuestro compromiso más firme, serio y sincero con todos los propietarios de parcelaciones, que estén seguros de que con nosotros llegarán a éxito. Y, por último, nuestra satisfacción personal por haber sido los primeros en conseguirlo.

**Manuel Mellado Corriente**
Presidente de EcoUrbe



# El Proyecto de Reparcelación

El número de este mes tiene como protagonista absoluto la **aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación** del Plan Parcial PO 4.2 "Barquera Norte", y siendo así, toca hablar de la tramitación de un Proyecto de Reparcelación.

Un **Proyecto de Reparcelación** es un documento predominantemente jurídico que tiene por objeto, en el caso de las parcelaciones, **transformar las fincas rústicas en urbanas** y repartir los beneficios y cargas derivados del proceso urbanística. En definitiva, el Proyecto de Reparcelación tiene que repartir "lo bueno y lo malo", es decir, las "fincas urbanas" y los "costes", entre todos los propietarios, y hacerlo, además, de una forma justa.

La **LOUA** se refiere a la reparcelación en los artículos 100 a 104, pero, sobre todo, el texto legal más importante a considerar en la redacción de un Proyecto de Reparcelación es el **Real Decreto 1093/1997**, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, especialmente los artículos 4 a 21.

Aunque, como venimos diciendo desde los orígenes de La Balaustrada, no pretende esta sección impartir una clase académica magistral, sino presentar, de forma sencilla, cuestiones relevantes del proceso de legalización. Y, por este motivo, el artículo de hoy está dedicado a señalar, de forma breve y concisa, todos los pasos administrativos que hay que quedar para la aprobación de un Proyecto de Reparcelación. Y son todos estos:

1. Aprobación del Proyecto por la Asamblea General
2. Plazo interno de 20 días, dentro de la Junta de Compensación, para hacer alegaciones
3. Redacción e impresión del Proyecto de Reparcelación
4. Pago de tasas administrativas
5. Presentación del Proyecto en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo
6. Admisión a trámite del Proyecto por acuerdo del Consejo Rector de Gerencia de Urbanismo y apertura del período de información pública para hacer alegaciones
7. Publicación del acuerdo en la prensa local
8. Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia
9. Notificación del acuerdo a todos los propietarios
10. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del "Edicto de Desconocidos", para todos aquellos propietarios a los que no se les ha podido notificar personalmente
11. Entrega de las alegaciones presentadas al Equipo Redactor
12. Redacción del Informe de Alegaciones
13. Presentación del Informe de Alegaciones en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo
14. Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo sobre las alegaciones presentadas
15. Redacción del documento final del Proyecto de Reparcelación
16. Presentación del documento final del Proyecto de Reparcelación en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo
17. Ratificación del documento final del Proyecto de Reparcelación por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo
18. Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia
19. Notificación del acuerdo a todos los propietarios
20. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del "Edicto de Desconocidos", para todos aquellos propietarios a los que no se les ha podido notificar personalmente
21. Protocolización ante Notario del Proyecto de Reparcelación
22. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad
23. Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad

Como puede verse, no es sencilla la tramitación del Proyecto de Reparcelación. Y, además, hay que añadir la "depuración" de las fincas, es decir, el trabajo consistente en identificar todas las transmisiones (en escritura pública o en contrato privado) que ha tenido una parcela, desde la primera venta hasta la última, de manera que se pueda conocer la historia (en Derecho se llama "el tracto sucesivo") de una propiedad a lo largo del tiempo. Esta información, la del tracto, es especialmente exigida por el Registrador de la Propiedad, hasta el punto de no admitir la inscripción del Proyecto de Reparcelación si no están perfectamente "depuradas" todas las fincas.

En fin, esperamos que este artículo haya resultado ilustrativo y, sobre todo, que sirva también para conocer lo que hay detrás de ese trabajo de "papeleo" que muchas veces pasa desapercibido, seguro que más por desconocimiento que por desaprobación.

Y si queda alguna duda estaremos encantados de poder ayudar a entenderlo. Gracias por leer hasta aquí…