

RESPUESTAS DE IZQUERDA UNIDA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS POR LA PLATAFORMA ALAMIRIYA.

1) AVALES Y FINANCIACIÓN.

La crisis general, nacional e internacional, ha provocado una restricción del crédito por parte de los bancos (cuya principal función económica es garantizar este servicio a la sociedad) y que ha cortado en gran medida o ralentizado la financiación y el otorgamiento de avales a todo el sector empresarial, tanto a las grandes empresas como a las PYMES, a los profesionales y autónomos.

Esta situación también ha influido a las Juntas de Compensación que iniciaban su constitución a partir del año 2008, que se han encontrado con las puertas cerradas de los bancos obtener los avales o con unas condiciones para su otorgamiento imposibles de cumplir. Esta situación se acentuó en el año 2010 en nuestra ciudad, donde incluso la entidad financiera emblemática de la ciudad era intervenida por el Banco de España colapsando muchos de los compromisos que habían adquirido con las Juntas de Compensación en constitución para obtener y poder prestar las garantías que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) exige para su constitución definitiva.

Es a partir de este año 2010 cuando por parte de representantes de las Juntas de Compensación en constitución de las parcelaciones, se traslada a la Gerencia de Urbanismo esta situación de bloqueo por parte de los bancos a otorgar los avales que con anterioridad se prestaban con normalidad. Ante ello, se inician dos líneas de trabajo por parte de la GMU para intentar solventar esta importante dificultad. Por un lado, se realiza una consulta a la Junta de Andalucía (Consejería de Obras Públicas y Vivienda) solicitando trasladar el momento de prestar la garantía del aval al momento inmediatamente anterior al inicio de las obras de urbanización. Por otro lado, se inicia el estudio de que las garantías a prestar por la Junta de Compensación pueda ser, además de la del aval bancario o fianza, otro tipo de garantía o fianza no bancaria que posibilitara, sin eludir la obligación de prestar garantía, el mismo efecto de permitir la inscripción de la Junta de Compensación y continuar su trabajo de legalización de la parcelación.

Hasta la fecha no se ha obtenido respuesta de la consulta realizada a la Junta de

Andalucía. Paralelamente se ha emitido informe sobre la posibilidad de prestar garantía de carácter civil por el importe del 7% del presupuesto del proyecto de parcelación previsto en el plan parcial y sólo por la parte que le corresponde a cada uno de los junteros.

Desde Izquierda Unida vamos a aplicar, para facilitar la constitución y el trabajo de las Juntas de Compensación de las parcelaciones, esta fórmula que va a desbloquear la constitución de las mismas que se han visto bloqueadas por la imposibilidad de acceder a los sistemas ordinarios de aval bancario.

2) PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN (TASAS).

Izquierda Unida, y con el fin de favorecer la consolidación como suelo urbano de las parcelaciones en suelo urbanizable, a la vez que incentivar la actividad económica que pueden suponer las obras de urbanización de las distintas parcelaciones propone en su programa electoral que la tasa de la Ordenanza Fiscal 109 para la tramitación de los proyectos de urbanización y reparcelación, la tramitación de planes de sectorización, planes parciales, proyectos de estatutos y bases, monetarización del aprovechamiento y constitución de entidades de conservación que promuevan las parcelaciones en regularización se reduzca en un 50% su cuota cuando se trate de regularización de parcelaciones.

Pero, abundando en este planteamiento y con el fin de favorecer igualmente la regularización de las viviendas construidas en los ámbitos de las parcelaciones, se aplicará a la tasa por licencias urbanísticas (OF 110) la reducción del 50% de la cuota resultante cuando se trate de licencias solicitadas en el ámbito de regularización de parcelaciones.

3) INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES Y DESAFECTACIONES.

Las conexiones exteriores de las infraestructuras de las parcelaciones (saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, etc.) corresponde a cada una de las unidades de ejecución, proporcionalmente a los metros cuadrados de la parcelación. Esto significa, por ejemplo, que aunque un colector atravesase una

urbanización no signifique que su coste se asuma en su totalidad por la misma. Este reparto proporcional es lo que se recoge en Plan Especial de Abastecimiento y Saneamiento y el Plan Especial de Infraestructuras del Suministro Eléctrico que aprobó el Ayuntamiento de Córdoba a través de su Gerencia de Urbanismo.

Desde Izquierda Unida creemos que el desarrollo de estos planes especiales de infraestructuras ordena y clarifica la aportación de cada parcelación regularizable en las infraestructuras exteriores, repartiendo su coste en proporción a su extensión entre los ámbitos beneficiados por la actuación urbanística.

Con respecto al tema de las desafectaciones, Izquierda Unida desde el Ayuntamiento exigirá a la Consejería de Medio Ambiente la máxima rapidez en los procedimientos de desafectación de las veredas que atraviesen parcelaciones para evitar retrasos y que dichos terrenos se incorporen al proceso urbanizador.

4) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La LOUA establece la obligación de cualquier promotor urbanístico de ceder el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico de las unidades de ejecución que se desarrollen en suelo urbanizable. En el caso de las parcelaciones, al no existir suelo libre que ceder por haberse construido prácticamente en su totalidad, la ley permite la posibilidad de que, en lugar de suelo, se ceda al Ayuntamiento su valor económico: esto es la monetarización del 10% del aprovechamiento urbanístico.

El suelo en que se concreta el aprovechamiento urbanístico o su valor económico forma parte del Patrimonio Municipal de Suelo y, según la Ley del Suelo, tiene estrictamente tasadas sus formas de valoración, siendo su valoración final objeto de control por parte de los funcionarios municipales y por instancias externas al propio Ayuntamiento (Cámara de Cuentas y Tribunal de Cuentas).

En este marco, Izquierda Unida ha defendido y defenderá la obligación legal de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, no pudiendo ser objeto de renuncia so pena de comisión de delito urbanístico. Izquierda Unida ha defendido y defenderá que la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico se ajuste a tasaciones actualizadas a

la situación que el valor de suelo tiene en la actualidad en la situación de crisis que vivimos, proponiendo a las Juntas de Compensación que aporten las tasaciones contradictorias que estimen oportuno, pero siempre basadas unas y otras en las formas de valoración del suelo que regula estrictamente la Ley del Suelo estatal, por ser un patrimonio de toda la ciudad incluido en el Patrimonio Municipal de Suelo.

5) URBANIZACIÓN (EJECUCIÓN DE OBRAS).

La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y urbanización permitirá a las parcelaciones el inicio de las obras de urbanización. Es en este momento en el que se ha fijado la obligación de presentar aval o fianza del 7% del coste del proyecto de urbanización que, como obligación legal, se establece para garantizar la correcta ejecución técnica de la urbanización de la parcelación que haya sido aprobada.

El proyecto de urbanización contendrá las obras necesarias para completar las redes de infraestructuras y servicios mínimos: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, urbanización de calles, el alumbrado público, ajardinamiento de zonas verdes, etc.

Es en este punto donde Izquierda Unida plantea que las obras que han de incluir los proyectos de urbanización se ajusten a un tipo de urbanización que, atendiendo al ámbito rural en que se desarrollan las parcelaciones, tengan un diseño más blando en algunos aspectos, con menos carga de urbanización, lo que puede redundar en un descenso del coste de la urbanización. Estos requisitos de urbanización de parcelaciones en proceso de regularización se plasmarían en una ordenanza específica para estos ámbitos de actuación y que se desarrollarían con los correspondientes proyectos de urbanización.

6) RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN: ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

El PGOU establece que, una vez recibidas las obras de urbanización, los suelos de las parcelaciones se convierten en suelo urbano y que las juntas de compensación se transformen en Entidades de Conservación, que tendrán un funcionamiento muy similar al que hasta ahora realizan las comunidades de propietarios de las parcelaciones respecto del mantenimiento de la parcelación.

Desde Izquierda Unida entendemos que las Entidades de Conservación han de tener un estatuto especial de relación con el Ayuntamiento de Córdoba al objeto de impulsar y amparar las funciones que van a desarrollar. Esto se concretaría en una mesa técnica de seguimiento con representación de las áreas municipales afectadas, las empresas de servicios y representantes de las entidades de conservación, tanto las actuales como las que se irán creando una vez vayan finalizando la urbanización de las parcelaciones.

7) SANCIONES.

En lo que respecta a las sanciones, la LOUA establece con claridad y con rigor la cuantía de las sanciones por edificar en los suelos urbanizables sin su planeamiento aprobado, estando obligados tanto los técnicos municipales como los responsables políticos a tramitar y resolver los procedimientos sancionadores por las infracciones urbanísticas denunciadas.

En este punto Izquierda Unida propone garantizar al sancionado el mayor grado de garantías y plazos que la ley establece para plantear las alegaciones y los recursos pertinentes a su defensa así como establecer desde el Área de Hacienda del Ayuntamiento fórmulas de pago aplazado de tales sanciones que alivien el pago de las mismas.