

**ALEGACIONES Y
PROPUESTAS DE MEJORA AL
PLAN ESPECIAL DE MEJORA
RURAL DE LA PARCELACIÓN
“LAS SIETE FINCAS”**



ECOLOGISTAS
CÓRDOBA
en acción

Diciembre, 2007



CONSIDERACIONES PREVIAS

Para analizar e intentar entender el fenómeno de las parcelaciones ilegales hay que tener en consideración varios hitos o acontecimientos de carácter social, histórico y económico (emigración de miles de personas de los pueblos a las ciudades, fuerte arraigo a la tierra, necesidad "ficticia" de adquisición de una segunda residencia, normativa desamortizadora y laxa, encarecimiento de la vivienda, etc.), que explica el inicio de un proceso urbanizador absolutamente caótico y desastroso, que después de 40 años, aún no ha finalizado. Es más, las decisiones políticas adoptadas en los últimos años, en vez frenar este fenómeno, ha favorecido su expansión y consolidación.

Para poder comprender la complejidad de esta situación, hay que remitirse simplemente a los documentos de avance de revisión del Plan General de Ordenación Urbana para darse cuenta de la magnitud del problema. Los servicios técnicos reconocían en octubre de 1997, que la urbanización ilegal es un fenómeno de un extraordinario dinamismo en el término municipal de Córdoba como demostraban los siguientes datos: el PGOU de 1986 recogía una relación de 21 parcelaciones ilegales en Suelo No Urbanizable; dos años después, el Catálogo de parcelaciones urbanísticas de la provincia de Córdoba, realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificaban 36. Posteriormente, cuando se inicia el proceso de revisión del PGOU de Córdoba las parcelaciones ilegales duplicaban dicha cifra, siendo la superficie afectada aproximadamente de 3.300 hectáreas, y con un parque de viviendas unifamiliares de diversa tipología que sumaban unas 4.000 viviendas, distribuidas por las cerca de 80 parcelaciones/urbanizaciones ilegales localizadas en el término municipal de Córdoba.

En el momento de la aprobación del Texto Refundido, el 18 de marzo de 2003, por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el número de parcelaciones ilegales se acercaban a las 100.

¿Por qué razón no ha sido posible controlar un fenómeno urbanizador tan despiadado y predador de suelo, paisaje y recursos? La respuesta la tienen las fuerzas políticas que ha regido el Ayuntamiento de Córdoba desde las primeras elecciones municipales democráticas convocadas en el año 1979, hasta nuestros días.

El Defensor del Pueblo Andaluz en su Informe Especial (Julio 2000) sobre urbanizaciones ilegales lo dejaba bien claro. *"Aunque a lo largo de todo este Informe Especial hemos partido de la consideración de que el agente causante de las agresiones que ha sufrido el suelo no urbanizable en nuestra Comunidad Autónoma, así como de los incumplimientos de las previsiones de los planes parciales, es el promotor y/o constructor que ejecuta las parcelaciones ilegales y que incumple tales planes, resulta incuestionable que sin la omisión de los deberes de tutela urbanística de las Administraciones Territoriales, de manera muy singular de los Ayuntamientos, la realidad de nuestro suelo no urbanizable y de muchas urbanizaciones que contaron con un Plan Parcial previo, hubiera sido muy distinto".*

La falta de responsabilidad de las Administraciones Públicas en la tutela del régimen de protección y uso del suelo ha sido manifiesta durante décadas, circunstancia que explica en cierta manera, la proliferación de la urbanización ilegal en zonas de alto valor ecológico, y sobre todo, en la periferia de los medianos y grandes núcleos de población de Andalucía. Las Administraciones Públicas han actuado como cooperantes necesarios del desorden urbanístico que domina parte del paisaje de nuestra Comunidad Autónoma, y por ende, de Córdoba.

Las soluciones que se han venido estableciendo en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística o desde otras instancias administrativas con objeto de erradicar el fenómeno de las parcelaciones/urbanizaciones ilegales en el término municipal de Córdoba, han sido un rotundo fracaso. Malogradas, una tras otra, porque en realidad nunca ha existido voluntad política de frenar el avance urbanizador impulsado por una comunidad de parceladores profesionales, todos ellos identificados, que se han enriquecido impunemente ante la falta de respuesta de los administradores y gestores públicos.

El Defensor de Pueblo Andaluz en su informe especial anteriormente referido y en alusión a las “soluciones” que se estaban adoptando desde las Administraciones Locales recomendaba , *“Que ningún municipio inicie procesos de regularización sin que tenga la garantía absoluta de que, por si mismo, o en colaboración con otros entes de naturaleza y ámbito competencial supramunicipal, va a poder hacer que se respete la legalidad urbanística en el municipio, o en otro caso, si presuntamente se comenten actos delictivos, asuma el compromiso que, al mismo tiempo constituye una obligación legal, de dar traslado de los hechos a la Autoridad Judicial”* .

Ecologistas en Acción añadiríamos, en relación al caso que nos ocupa, que el Ayuntamiento de Córdoba no apruebe ningún Plan Especial de Mejora Rural (PEMR) mientras se mantenga la actividad urbanizadora ilegal en la parcelación en cuestión, como ocurre en Las 7 Fincas actualmente. Y que no se valide en ningún caso, un Plan Especial de Mejora que suponga una consolidación urbanística, un mayor impacto ambiental, y una legitimación para su futura regularización urbanística en la revisión del actual Plan General de Ordenación Urbanística dentro de unos años, más aún cuando el Plan Especial de Protección de la Sierra aún no está aprobado.

El PEMR presentado por la Asociación de Propietarios de la parcelación “Las 7 Fincas” es básicamente una batería de infraestructuras de servicios y dotaciones de uso comunitario, que lejos de aliviar el impacto ambiental ocasionado por más de 500 viviendas localizadas en una zona de alto valor ambiental, empeoraría la situación. Y lo más grave, supondría un aliciente, un factor de atracción, que favorecería la ocupación y edificación ilegal de las parcelaciones intocadas, las que actualmente carecen afortunadamente de viviendas y demás infraestructuras de apoyo y su estado de conservación es elevado.

No deberíamos de obviar que el crecimiento o la consolidación urbanística y el desarrollo de infraestructuras asociadas son dos aspectos inseparables de una misma realidad. No hay desarrollo urbanístico sin el apoyo de las infraestructuras asociadas y, en no pocas ocasiones, son éstas las que favorecen la aparición de episodios especulativos en lugares que, hasta su llegada, habían quedado al margen de las apetencias de particulares, de

promotores y de constructoras (así ha ocurrido, por ejemplo, en la parcelación Los Llanos de Arjona, en Santa María de Trassierra).

En este sentido, resulta evidente que a mayor grado de urbanización del medio, mayor necesidad de infraestructuras asociadas que den servicio a una población creciente y, a mayor densidad de redes de comunicación y distribución de servicios, mayores posibilidades de urbanizar el territorio afectado por las mismas, atrayendo a nueva población que reclamará, a su vez, más infraestructuras. Eso es lo que va a ocurrir si el Ayuntamiento de Córdoba, queremos decir, Izquierda Unida-Los Verdes Convocatoria Por Andalucía y PSOE, los partidos que comparten actualmente responsabilidad de gobierno en el consistorio cordobés, y que son los que van a tener la última palabra respecto al futuro que deparará a la propuesta de PEMR presentado y aprobado inicialmente en la Gerencia de Urbanismo por los interesados.

Existe otro elemento que demanda aún más si cabe un ejercicio de responsabilidad y honestidad política a la hora de analizar la propuesta en cuestión. Se trata del primer PEMR que se presenta de los 10 que otros tantos núcleos de parcelas ilegales deben de presentar según lo exigido en el PGOU vigente.

El modelo de PEMR que se valide para "Las 7 Fincas" se convierte de manera automática en referencia para el resto de parcelaciones ilegales. Por ello, es particularmente trascendental reclamar y demandar una buena dosis de honradez política a los partidos que nos gobiernan y al partido que está en la oposición.

1. IMPACTOS DE LAS PARCELACIONES ILEGALES

El análisis detallado de los impactos ambientales negativos, no siendo los únicos, asociados a las parcelaciones ilegales resultaría casi interminable. No obstante, consideremos recomendable señalar solo los principales impactos ambientales relacionados con las parcelaciones localizadas en la unidad ambiental de mayor valor ecológico, la Sierra:

- **Destrucción de la vegetación natural (desmontes, talas, etc.).**
- **Pérdida del valor paisajístico.**
- **Fragmentación del territorio.**
- **Reducción de la superficie de hábitats de interés para numerosa fauna silvestre.**
- **Apertura de caminos y plataformas para la construcción de las viviendas.**
- **Ocupación ilegal de caminos y vías pecuarias.**
- **Instalación de cierre perimetrales con cercados cuyas características impiden el trasiego de la fauna silvestre.**
- **Aumento del riesgo de incendio forestal.**
- **Necesidad de establecer medidas preventiva y de defensa forestal de elevado coste ambiental y paisajístico.**
- **Presencia de vertederos ilegales de residuos.**
- **Aparición de carteles publicitarios en árboles, caminos públicos, etc., con el consiguiente efecto negativo.**
- **Vertidos de aguas residuales.**
- **Aumento de los niveles de ruido por la continua circulación de vehículos motorizados, la utilización de maquinaria agrícola, forestal, grupos electrógenos, motores de extracción de agua, etc.**



Imagen 1: Vereda del Vado del Negro asfaltada

- **Presencia de casos de furtivismo (rezechos, aguardos nocturnos, colocación de costillas o perchas metálicas, cepos y lazos, etc.)**
- **Presencia de establecimientos públicos que requieren autorizaciones expresa y un control específico (talleres de automóviles, etc.)**
- **Usurpación del Dominio Público Hidráulico.**
- **Contaminación lumínica asociada a las viviendas dispersas, señalización de entradas, etc.**
- **Presencia de animales domésticos descontrolados en el medio natural.**



Imagen 2: Evacuación-incendio forestal 2007

Como hemos señalado, éstos serían solo algunos de los impactos ambientales negativos que se podría relacionar directamente a la presencia del medio centenar de urbanizaciones ilegales situadas en la Sierra.

2. PARCELACIÓN ILEGAL “LAS 7 FINCAS”: DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La superficie objeto de ordenación abarca una extensión de unas 390 hectáreas, con un uso predominante de residencial de carácter ocasional, contabilizándose aproximadamente unas 550 viviendas de muy diversas tipología y dimensiones. En los años 70 y 80 se construían casas rurales de uso familiar, de una sola planta y en numerosas ocasiones era el propio propietario con sus hijos y familiares más allegados (autoconstrucción), los que levantaban los tabiques y tapizaban de chapas de uralita una vivienda que no solía superar los 70 u 80 metros cuadrados.

En la actualidad, todo lo que se levanta corresponde a viviendas unifamiliares de lujo de dos y tres plantas, salvo casos excepcionales, donde se ha optado por casas prefabricadas de madera o construcciones más modestas. Los chalets son construidos por pequeñas empresas del sector que operan en numerosas ocasiones sin cobertura legal. La calidad de los materiales y el acabado demuestran que el perfil y los intereses del parcelista, tipo años 70 y principios de los ochenta, ha cambiado radicalmente.

El actual PGOU dedica su Capítulo VIII a **EL SUELO NO URBANIZABLE: CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**. En el mencionado capítulo se clasifica las parcelaciones ilegales, quedando la susodicha parcelación clasificada como **"suelo no urbanizable con parcelación"**. Todas las parcelaciones/urbanizaciones ilegales clasificadas como **Suelo No Urbanizable con Parcelación**, deben ser ordenadas con el objetivo de reconducir su actual situación urbanística y ambiental.



Imagen 3: Panorámica General

Para ello se propone la formulación de un **Plan Especial de Mejora del Medio Rural** en cada ámbito. Dicho instrumento de planeamiento ajustará la delimitación de cada parcelación de forma más precisa que el Plan General y **analizará la problemática particular de cada parcelación**, estableciendo las medidas de **regeneración ambiental necesarias**, las medidas para evitar posibles problemas de salubridad o de riesgo para las personas y las condiciones de edificación más adecuadas, según cada caso. Asimismo el Plan Especial determinará en cada parcelación las actuaciones que hayan de acometerse para el mantenimiento o acondicionamiento de las **infraestructuras mínimas necesarias** y, en especial, las destinadas a evitar la contaminación procedente de las fosas sépticas y pozos negros.

No obstante la ejecución de cualquiera de las actuaciones permitidas, estará condicionada a que las mismas no afecten a zonas de dominio público y al cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

Las parcelaciones a las que se aplica este régimen urbanístico son las siguientes: El Negrete (16), El Melgarejo (17), Casilla del Aire (23), **Las Siete Fincas (24) en su parte más consolidada**, La Torrecilla-La Gitana (25), El Jardinito (27), Las Solanas del Pilar (28), Virgen de la Cabeza o Pinar de Torrehorra (29)

La coletilla que aparece justo detrás de **Las Siete Fincas (24)** es de suma importancia. La parcelación ilegal queda imaginariamente dividida – sobre el terreno la diferencia es más manifiesta- en dos partes. Una más consolidada, donde se concentran la mayor parte de las viviendas, y otra, donde la densidad de viviendas y de infraestructuras es claramente menor.



Imagen 4: Espacios sin urbanizar

Hay una situación no menos importante que la que se citaba anteriormente y que nos parece fundamental destacar. El PEMR se planteó en su día para un número determinado de edificaciones ilegales. Era las fechas en que se hablaba con profusión y en público, eso si, con escaso convencimiento por parte de los políticos locales, de la foto fija, de la ley de punto y final, etc. Desde que se aprobó

el actual PGOU no ha parado la actividad urbanizadora en Las 7 Fincas. Llegado a este punto, nos debemos de hacer la siguiente pregunta ¿Quedan en el ámbito de aplicación del futuro PEMR las edificaciones ilegales levantadas con posterioridad a la aprobación del PGOU? Nosotros entendemos que no. **Para estas edificaciones solo cabe la aplicación contundente de la normativa urbanística, ambiental y sancionadora.**

3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Plan Especial de Mejora Rural presentado en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba por parte de un grupo de propietarios (todos con viviendas ilegales en la urbanización ilegal), no deja lugar a la duda. Se trata, y así se presenta, como un Proyecto de Urbanización, un Plan Especial que definan las condiciones constructivas de las obras que se suponen se deben de realizar para conseguir el loable reto de integrar ambiental y urbanísticamente la parcelación ilegal en cuestión. Los promotores del PEMR no hacen distinción entre la parte consolidada de la que no.

Es el momento de recordar que el PEMR se establece para el ámbito de la parcelación más consolidada, la que soporta mayor grado de intervención. La parte no consolidada debe quedar al margen de las actuaciones de *integración ambiental de carácter infraestructural* que finalmente se recojan en el documento aprobado. Por tanto, antes de entrar en aspectos más concretos, **debe quedar claro que la parte menos consolidada de la parcelación queda totalmente excluida de cualquier actuación que suponga un aumento del nivel infraestructural o de servicios. Nuestra oposición en este sentido es absolutamente radical. Sí, se deben aplicar las medidas correctoras que se recojan en el PEMR.**

En lo que respecta a las actuaciones de “integración ambiental” propuestas por los promotores queremos hacer las siguientes consideraciones:

- **Consideramos acertado la propuesta de instalar depuradoras biológicas, individuales solo en viviendas construidas antes de la aprobación del actual PGOU.**



Imagen 5: Instalación de cerca en espacio menos consolidado

- **Consideramos inadecuado la propuesta de asfaltado y acerado de los caminos de red viaria principal. Los caminos se deben mantener con la misma anchura y solo se debe de permitir el extendido de zahorra natural.**
- **Estamos en absoluto desacuerdo con la propuesta de instalación de alumbrado viario y señalización viaria. Se debe suprimir. Aumentaría los niveles de impactos ambientales del conjunto de la urbanización ilegal.**

- **Estamos radicalmente en contra de la propuesta de desafectación de las vías pecuarias ocupadas y usadas irregularmente por los propietarios de la urbanización ilegal. Es más, instamos a la Delegación Provincial de Medio Ambiente al inicio de un procedimiento de clasificación y deslinde de las veredas de la Ermita y del Vado del Negro, ambas ocupadas parcialmente.**
- **No entendemos porque se propone un sistema de alcantarillo para aguas residuales cuando la propuesta recogida en el documento presentado en la Gerencia de Urbanismo apuesta por una solución individualizada.**
- **Estamos en contra de la ampliación de la red eléctrica existente. No entra dentro de los objetivos establecidos para un PEMR en el actual PGOU.**
- **El servicio de telecomunicaciones ni se puede vender como un servicio básico e irrenunciable para el saneamiento de la parcelación y menos aún como una medida de mejora ambiental. Con esta medida queda más patente si cabe la intención manifiesta y explícita de los precursores del PEMR objeto de valoración, la urbanización en toda regla.**

4. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL

Además de las consideraciones en cuanto a las propuestas recogidas en el documento presentado por la Asociación de Propietarios valoramos como una cuestión fundamental, exigir una serie de medidas de carácter ambiental que alivien los efectos ambientales negativos provocados por la parcelación ilegal. Medidas que no se le ha ocurrido incluir a los promotores porque su objetivo es la consolidación urbanística, la revalorización patrimonial de sus propiedades y mejorar su calidad de servicio y de vida, a costa de los intereses generales.

Las medidas ambientales tanto protectoras como correctoras que deberían de incluirse en el PEMR se relacionan seguidamente:

- **Eliminación de todos los cierres perimetrales de alambre o de mampostería que altere el paisaje natural y dificulte el trasiego de la fauna silvestre. Se sustituirán por cierres de setos vivos de especies autóctonas (madreselva, zarzaparrilla, zarzamora, etc.)**
- **Retirada del asfalto de los caminos de la red principal y secundaria y sustituirlo por zahorra natural.**
- **Eliminación de los numerosos carteles de publicidad enganchados y clavados en los árboles que orillan los caminos de acceso, algunos de los cuales son caminos públicos.**
- **Adoptar medidas de suavización de la circulación motorizada, especialmente de ciclomotores.**
- **Control específico, de carácter periódico por parte de la Policía Local, de todos los vehículos motorizados de las personas que residan en la urbanización ilegal para reducir los niveles de contaminación acústica.**
- **Plan de control de plantas de ornamental de carácter invasivo introducidas por los propietarios.**
- **Deslinde y recuperación del Dominio Público Hidráulico afectado por la urbanización/parcelación ilegal. El coste debe de ser asumido por el conjunto de los propietarios.**
- **Establecimiento de directrices para homogeneizar las diversas tipologías de viviendas que se han construido, con objeto de buscar un mayor nivel de integración paisajística.**

5. ACTUACIONES COMPENSATORIAS

Esta dinámica urbanizadora ha destruido buena parte del tradicional paisaje rural de la Sierra de Córdoba y amenaza su propia integridad y conservación. En este sentido hay que resaltar de nuevo la drástica transformación del medio que ha supuesto la proliferación de casi medio centenar de parcelaciones ilegales en nuestra Sierra. La urbanización ilegal a gran escala del territorio, como viene sucediendo en la Sierra de Córdoba, está provocando un terciarización del mismo, al tiempo que la ganadería y otros aprovechamientos tradicionales se abandonan en espera de la llegada de las plusvalías que pueda generar el terreno por su cercanía o proximidad a los terrenos segregados y vendidos para su urbanización al margen de la normativa.

Este abandono del sector primario está provocando profundos cambios en las pocas zonas que queden sin urbanizar de la Sierra de Córdoba, haciendo desaparecer el tradicional paisaje en mosaico tan característico de Sierra Morena y del que dimanan buena parte de sus valores ambientales, incluido el paisajístico.

Si como se pretende por parte de los propietarios se consolida la parcelación ilegal y se aumenta la presencia de residentes permanentes, es seguro un aumento del gasto energético (especialmente electricidad e hidrocarburos) y una presión añadida sobre recursos tan valiosos como el agua o el propio territorio que, ya en estos momentos, aparece fuertemente transformado en los terrenos forestales afectados por las parcelaciones ilegales.

Como se ha intentado en repetidas ocasiones destacar en el presente documento, los efectos ambientales y territoriales han sido muy negativos (aislamiento de poblaciones, fragmentación del hábitat, regresión de las masas boscosas, incremento de la contaminación de todo tipo (ambiental, lumínica, sonora...), mayor frecuencia de incendios forestales, etc.), que en último extremo, ha supuesto la aparición de fenómenos de extinción encajada y una vulgarización generalizada de los valores ambientales que justificaron en su momento la petición de un nivel de protección ambiental adicional para la Sierra de Córdoba.

Por tanto, consideramos justo socialmente exigir a los propietarios de la parcelación ilegal de "Las 7 Fincas" una **compensación** por el daño **irreparable e irreversible** provocada por una falta de lealtad al ordenamiento jurídico y una irresponsabilidad cívica. El conjunto de propietarios deben de resarcir a la sociedad en su justa medida, apoyando económicamente durante un periodo no inferior a 20 años, actuaciones de restauración ambiental realizadas por el Ayuntamiento de Córdoba, así como de campañas de educación e interpretación ambiental destinadas al público en general y a sectores estratégicos en particular. La cobertura económica aportada por la Asociación de Propietarios no debería de situarse por debajo de los 18.000 euros anuales durante el periodo de tiempo ya indicado.

ECOLOGISTAS
CÓRDOBA
en acción



Ecologistas en Acción de Córdoba
Casa Ciudadana
Calle Ronda del Marrubial, s/n
14007 Córdoba

Tel./Fax: (+34) 957 492 359
Web: www.ecologistasenaccion.org/cordoba
e-mail: cordoba@ecologistasenaccion.org