

SIERRA DE CORDOBA: URBANIZACIONES CLANDESTINAS

SE gran «negocio» que ha venido siendo la especulación del suelo, encontró últimamente unos nuevos métodos mediante la **venta del campo por trozos**. La ventaja del mismo consistía en que el costo inicial de la supuesta «urbanización» resultaba mucho más económico, y por otra parte, las trabas administrativas apenas existían.

Pero además, y junto a estos hechos, se daban otros que también lo potenciaban. El fenómeno de la **vivienda secundaria** que se ha generalizado en todo el país, se corresponde con lo que pudiéramos calificar como una «cierta fase» de nuestro desarrollo económico; un número cada día mayor de ciudadanos iba contando con un excedente económico —y, por supuesto, un automóvil para desplazarse— y ansiaba un trozo de **naturaleza** sin contaminar al cual marcharse los fines de semana o vacaciones. Por tanto, la demanda se iba creando, y la clientela potencial incrementándose. A ello contribuía también la congestión de las ciudades, su vida agitada y tensa, conflictiva, apiñada en bloques de viviendas agobiantes, y la casi necesidad de expansionarse, evadirse o huir, a un poco de **madre naturaleza**; la búsqueda de una salida para los niños, ya que los patios desaparecían, y las calles, plazas o jardines de antaño, están dejando de serlo devorados por el tráfico. A veces, motivos más bastardos, como la exhibición epatante de un status social del que se gusta hacer gala. El resultado ha sido que este deseo, unas veces verdaderamente sentido, otras fomentado por una ideología creada por los **vendedores de clorofila**, ha probado el buen negocio de vender terrenos rústicos próximos a las ciudades, como **urbanizaciones privadas**.

La consecuencia inevitable de todo esto, al realizarse anárquicamen-



te, sin planificación racional, ha supuesto la lamentable situación en que hoy se encuentran grandes extensiones de terrenos próximos a las ciudades —algunos de ellos de gran belleza natural y paisajística— que han sido divididos en caprichosos lotes, sin otro orden que el que pueda asegurar su mejor rentabilidad.

En este contexto nacional, quizá sea Córdoba una de las ciudades del interior en donde las llamadas **urbanizaciones** han proliferado de una forma más alarmante y destructiva, dado el peculiar asentamiento de la ciudad entre el río Guadalquivir y Sierra Morena. En efecto, Córdoba cuenta con una magnífica Sierra, en continuidad inmediata con la ciudad, y por ello con grandes facilidades para acoger a los cordobeses; en invierno para tomar el sol y recibir aire puro; en verano como huida del extremado calor que soporta el casco urbano (en sólo 10 ó 20 minutos de recorrido

en coche es posible alcanzar una altura en donde la temperatura desciende varios grados respecto al valle). Así pues, la Sierra de Córdoba es la gran reserva natural y climática de la ciudad, lugar apetecido para vivir por cualquier cordobés con algunas posibilidades económicas.

De aquí que semejante botín haya sido bien olfateado por los especuladores del suelo, y comenzado así la era de las «urbanizaciones». Pero ello, con un peligro inmediato y ya manifestado: la destrucción sistemática del campo cordobés, ante la actitud pasiva o tolerante de la Administración, que no se preocupa porque se cumpla lo legislado, e, incluso, lo que es peor, ni siquiera se da por enterada de que existan tales «urbanizaciones», o lo que es lo mismo, acepta su clandestinidad. En consecuencia han surgido no como consecuencia de un proceso socio-demográfico estudiado y aprobado por la Administración, sino como resultado de iniciativas particulares aisladas y que pensaban exclusivamente en la revalorización inmediata que supone la transformación en suelo urbano de un suelo rústico.

De este modo han ido apareciendo alrededor de Córdoba, en un radio de 15 ó 20 Kms. que circuleva la Sierra, todo un enjambre de urbanizaciones que no cumplen ninguno de los requisitos exigidos por la vigente Ley del Suelo. Como es sabido, cualquier plan de ordenación de las urbanizaciones privadas debería ser aprobado por la Administración (Ayuntamiento) previamente. Solamente así adquieren éstas su legitimación pública, su carácter legal. Como dice Martín Blanco («Las urbanizaciones privadas y su posible configuración jurídica», Monografías de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, Madrid, Mayo, 1973) «sin plan de ordenación, previamente

te aprobado, no hay urbanización privada legal; o de acuerdo con la ley». Por lo que, según este autor, pueden considerarse ilegales o clandestinas, todas las que no se ajustan al art. 41 de la Ley del Suelo; y según el art. 32 y el 423 de la misma ley, su aprobación debe ser hasta publicada en el «Boletín Oficial» correspondiente. Es imprescindible, por lo tanto, la necesidad de un plan de ordenación para estas urbanizaciones privadas, tramitado en forma legal y aprobado por los órganos competentes (sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1972).

Ahora bien, ¿ha ocurrido así en alguna de las muchas urbanizaciones privadas que destrozan nuestra Sierra de Córdoba? Evidentemente que hay múltiples razones para suponer que no han cumplido plan alguno de urbanización. Y ello porque:

- Las parcelas no tienen el mínimo necesario, y el acceso a las mismas se hace —en muchas de ellas— directamente desde una carretera (circunstancia prohibida terminantemente por la Jefatura de Carreteras).

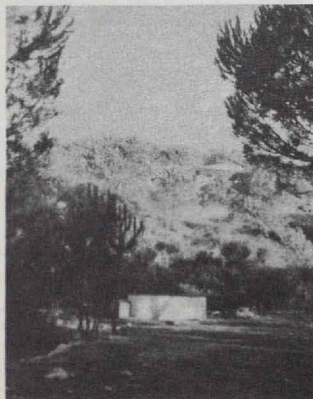
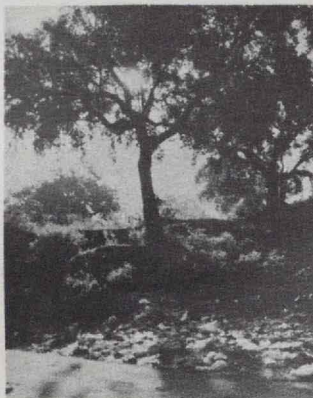
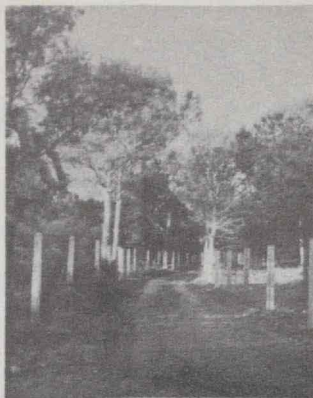
- La implacable alteración ecológica y paisajística, con la destrucción de extensas zonas de pinos y encinares (algunos propietarios hacen talas indiscriminadas o totales, implantando especies vegetales foráneas).

- La falta de ordenación de las mismas, su anarquía, sin servicios comunes; la privatización de un terreno que debiera ser patrimonio —en alguna proporción— de todos los habitantes de la ciudad (entre cotos de caza y parcelas valladas no se puede salir al campo).

- El amenazante peligro de contaminación de las aguas, al no existir en la mayoría depósitos colectivos de las mismas, sino que cada propietario construye su pozo y, a escasos metros, la fosa séptica; o en inmediata proximidad del vecino.

- La absoluta arbitrariedad de las construcciones, la mayoría de ellas sin cumplir las ordenanzas municipales ni las de la fiscalía de la vivienda.

- La vigente Ley del Suelo y las ordenanzas municipales prohíben explícitamente la implantación de estos conjuntos residenciales, que si bien se pretende sean de carácter rústico a efectos de permisos municipales, no dejan de constituir auténticos núcleos urbanos.



Una vez más hemos de señalar las incongruencias de nuestra Administración municipal —como hicimos en el caso **Iberplán** y **Serconsa**— y cómo sus actuaciones están llenas de contradicciones. A este respecto habría que destacar cómo existe una urbanización ubicada en Trassierra —probablemente la mejor concebida y realizada de Córdoba— que no reúne los requisitos legales vigentes para que sea reconocida como tal por el Ayuntamiento, pese a que fue planeada por un ex-Director General de Arquitectura —que formaba parte de su Consejo de Administración— que fue su Gerente un Presidente de la Diputación de Córdoba, y pese a que tiene un chalet en la misma el Delegado de la Vivienda de Córdoba. En esta urbanización hay ya más de 40 chalets, la mayoría de ellos con todas las particulares autorizaciones legales del municipio, incluso el pago de la **plus-valía**. Y, sin embargo, ahora, a los nuevos propietarios de parcelas que intentan construir, se les están negando sistemáticamente tales permisos, dado que la urbanización —según el ayuntamiento— no cumple el plan de ordenación parcelar exigido por la Ley.

Nos preguntamos de nuevo, ¿cómo pueden ocurrir tales cosas? ¿Acaso a nadie pueden exigírsele responsabilidades? ¿A los **urbanizadores** que venden un producto ilegal? ¿Al Ayuntamiento que en algunos casos lo autoriza, otros lo tolera, algunos lo niega? Y lo curioso es que la ilegalidad, convertida en costumbre, adquiere carta de naturaleza y prácticamente, hoy, en las **urbanizaciones** de nuestra Sierra, se considera como algo **normal**, con lo que hay que contar. Las obras de construcción de chalets, independientemente de su situación legal, siguen su curso. Y los constructores, arquitectos, obreros, propietarios —todos en definitiva— siguen trabajando **normalmente**, porque las **cosas son como son**. Son situaciones de hecho, con las que hay que transigir para seguir **viendo**, situaciones en que todos, en alguna medida, están **implicados**, y tienen su parte de responsabilidad. Aunque en definitiva la gran perdedora es la hermosa Sierra de Córdoba que, sin ordenación alguna, anárquicamente, se va viendo destrozada por los especuladores de turno, y por un Ayuntamiento que, como en otros problemas, no sabe o no quiere hacer frente abiertamente a sus responsabilidades.

José María BAENA