

Otra Buena Práctica es el centro deportivo Urbano y aparcamiento en Los Mondragones, Granada

El primer proyecto en España financiado con FEDER a través de la Iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) se ha ejecutado en Granada. Bajo el nombre Los Mondragones, la actuación ha consistido en la construcción y explotación de un centro deportivo, un aparcamiento subterráneo y un centro comercial en el distrito de Beiro, una de las zonas residenciales y comerciales más pobladas de la ciudad.

Esta actuación se enmarca en el Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013 y ha contado con un 80% de cofinanciación del FEDER y con un gasto elegible de 10,37 millones de euros.



Con una inversión de 19,28 M€, la iniciativa JESSICA aportará 10,37 M€, de los cuales 1,33 M€ serán mediante inversión en capital social y 9,04 M€ mediante dos créditos a largo plazo, tipo financiación de proyecto, a 12 años.

Los terrenos en los que se ubica el proyecto se sitúan en unas instalaciones militares abandonadas, cerradas al público, que el Ministerio de Defensa cedió en el año 2004 al Ayuntamiento de Granada. Desde entonces, éstas estaban en desuso. Por este motivo, el Ayuntamiento de Granada convocó un concurso para la concesión de un derecho de superficie para la construcción de un centro deportivo y un aparcamiento, que finalmente adjudicó a Nuovit Grupo Empresarial para un periodo de 75 años.

A principios de 2014 se ha inaugurado el aparcamiento y se espera que próximamente se abran al público el centro deportivo y el centro comercial.

La participación del FDU, Fondo de Desarrollo Urbano, en el desarrollo del proyecto ha sido esencial para que éste se haya hecho realidad ya que, además de aportar fondos en un momento de dificultad para conseguir financiación bancaria, los gestores del FDU se han implicado en el desarrollo de su estructura jurídica y financiera, y han asesorado en otros aspectos técnicos como la redacción del contrato de construcción.

Los promotores presentaron una estructura jurídica y de financiación para el proyecto, que fue desarrollada y modificada de forma conjunta entre sus asesores y los gestores del FDU de forma que se obtuvo una estructura viable y que cumplía con los requisitos de la iniciativa JESSICA.

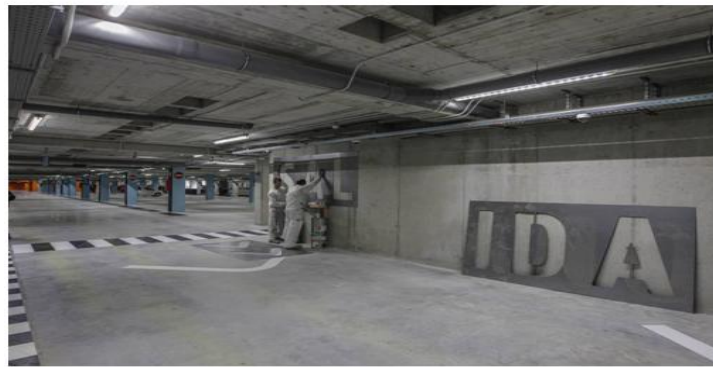
La participación de los gestores del FDU en otros proyectos se ha extendido a otros aspectos como, entre otros, la definición técnica u operativa de los mismos, el diseño y supervisión de la tramitación administrativa necesaria para su desarrollo, y la búsqueda de vías alternativas de financiación. Estos elementos constituyen también buenas prácticas, en la medida que el apoyo dado a los promotores, especialmente los de carácter público, puede resultar relevante para la puesta en marcha de los proyectos.

Cabe señalar, además, que en el proyecto de Los Mondragones están implicados *Nuovit Grupo Empresarial*, un experimentado promotor local, y *Serviocio Cultura, Deporte y Recreación*, que es uno de los mayores operadores de centros deportivos de este tipo a nivel nacional.

Se considera una Buena Práctica de Proyecto ya que cumple con los siguientes criterios:

La actuación ha sido convenientemente difundida entre los beneficiarios, beneficiarios potenciales y el público en general. En concreto, con acciones de información y publicidad para dar transparencia a la cofinanciación europea por medio de la inclusión del logotipo de la UE y la mención al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, junto al lema Andalucía se mueve con Europa. Un ejemplo de estas actuaciones son la placa permanente reglamentaria ubicada en los espacios construidos o la difusión en la página web que Ahorro Corporación ha creado para dar a conocer AC JESSICA Andalucía como vehículo de inversión que aporta fondos a proyectos de desarrollo urbano sostenible en Andalucía: <http://www.acjessicaandalucia.com/acjessica/iw/html/empresas/empresas.html>

La actuación incorpora elementos innovadores, por la propia naturaleza del instrumento JESSICA con el que el proyecto ha sido financiado. Como instrumento de ingeniería financiera, JESSICA presta ayuda reembolsable de los fondos estructurales para inversiones que generen beneficios y, de esa manera, poder reembolsar a los inversores. Ello ofrece una alternativa más sostenible a la ayuda concedida tradicionalmente mediante subvenciones.

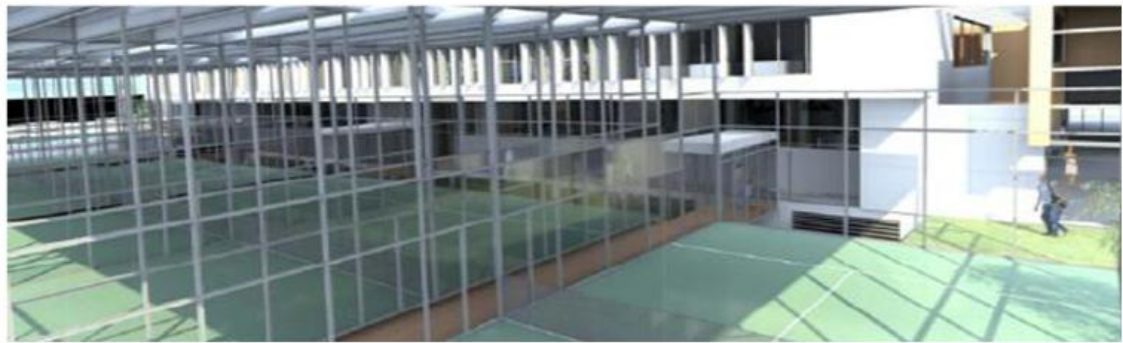
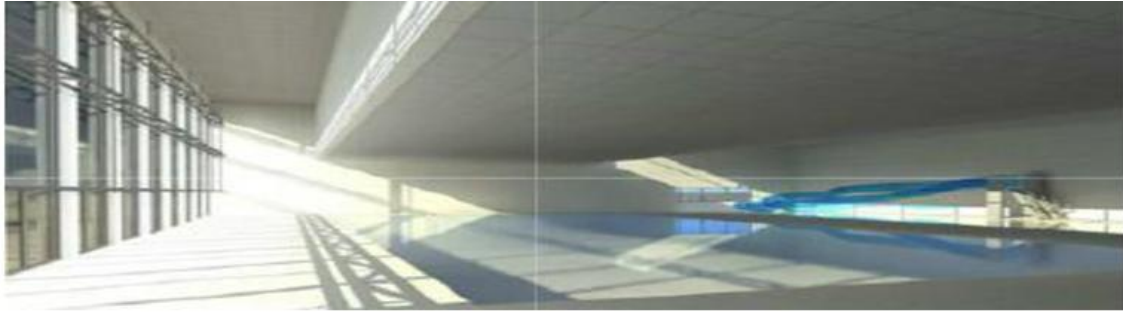


Imágenes del aparcamiento

Además, la combinación de los fondos estructurales con otras fuentes de financiación ya existentes, permite a JESSICA aumentar los recursos, lo que facilita la concesión de apoyo a un mayor número de proyectos.

Por otro lado, la flexibilidad de este instrumento ha facilitado la estructuración de la operación ya que los promotores, tras varios intentos, no habían conseguido financiación bancaria para el proyecto debido a las dificultades que existen en la actualidad para obtener crédito.

Los resultados obtenidos con la misma se adaptan a los objetivos establecidos. Esto queda reflejado en las infraestructuras realizadas, entre ellas la construcción del aparcamiento subterráneo, que ha supuesto un paso más hacia la peatonalización emprendida por el Ayuntamiento de Granada en el barrio. Gracias a este aparcamiento se ha conseguido el objetivo de dotar a la zona de más plazas, reduciendo así el escaso número de aparcamientos públicos y dando cobertura a los edificios que allí se encuentran.



Recreación del centro deportivo

En cuanto al centro deportivo, con una superficie total de 8.366 m², tendrá dos plantas y dispondrá de dos piscinas (una cubierta climatizada y otra al aire libre con solarium), una zona de spa, seis pistas de pádel cubiertas, un gimnasio, varias salas de fitness donde se realizarán actividades colectivas, una sala de ciclismo indoor y seis grandes vestuarios. Estas instalaciones estarán enfocadas al público familiar.

Como complemento, el proyecto incluye la construcción de un centro comercial de 2.487 m² con accesos desde la calle Ribera del Beiro (calle comercial y con mayor tránsito de la zona) y desde el aparcamiento. Se han proyectado dos ascensores para facilitar el acceso de los usuarios desde el aparcamiento y el transporte de las compras.



Recreación del centro comercial

Contribuye a la resolución de un problema o debilidad regional, en especial a la generación de empleo, ya que las obras han supuesto una oferta de trabajo para muchos granadinos. Se espera que el proyecto cree unos 100 puestos nuevos de trabajo directos y suponga la intervención de aproximadamente 570 operarios en la fase de construcción. Asimismo, la apertura del centro deportivo y del centro comercial generará la reactivación de otros negocios en la zona con la consecuente creación de nuevos puestos de trabajo en la zona de forma indirecta.

En general, el desarrollo del proyecto contribuirá a la rehabilitación de los terrenos abandonados en el centro de Granada, a los que no se podía acceder anteriormente, y aportará múltiples beneficios para la zona. Por un lado, el centro comercial supone una mejora importante del equipamiento urbano, con la implantación de una de las cadenas de supermercados más importante en España. Por otro, el centro deportivo fomentará la práctica de actividades deportivas en unas instalaciones modernas y de calidad. Asimismo, la construcción del aparcamiento subterráneo mejorará la accesibilidad y movilidad de la zona, que actualmente tiene una carencia de plazas de aparcamiento, y la apertura de dos calles en el perímetro del complejo unirá, en una primera fase, la calle Ribera de Beiro con la avenida de las Fuerzas Armadas, mejorando la conexión entre los dos barrios entre los que se sitúa los Mondragones.

Tiene un alto grado de cobertura sobre la población a la que va dirigido, la población de Granada y en particular a los vecinos del distrito de Beiro. La construcción del centro deportivo urbano y del aparcamiento en Los Mondragones aportará vitalidad al barrio, equilibrará la ciudad y permitirá mejorar la calidad de vida de los vecinos.

Se han tenido en cuenta los criterios horizontales de igualdad de oportunidades y de sostenibilidad ambiental. Durante el transcurso de la operación, se han establecido las directrices para asegurar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres en los procesos de contratación de personal para la gestión de las distintas actividades, así como en los procesos de selección de contratistas asegurando la transparencia en los procesos de adjudicación. Por otro lado el proyecto garantiza la accesibilidad a los distintos recintos a personas con discapacidad. Tal y como está previsto en el PGOU, el proyecto también supone la apertura de unos terrenos colindantes que serán destinados a zona verde, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental del proyecto.

Sinergias con otras políticas o instrumentos de intervención pública. Como hemos mencionado anteriormente, esta actuación se enmarca dentro de la iniciativa JESSICA de Andalucía para la cual la Junta de Andalucía ha destinado 85,7 millones de euros para crear el Fondo de Cartera JESSICA Andalucía (FCJA), cuya gestión ha encomendado al BEI. Este importe está cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) de la Unión Europea en un 80 por ciento con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013.

En este contexto, los proyectos ejecutados en el marco de la JESSICA sientan las bases para avanzar en una de las nuevas prioridades temáticas que con más fuerza defiende la Comisión Europea ante el futuro 2014-2020: el desarrollo urbano integrado. Andalucía refuerza así la regeneración de las ciudades con proyectos como Los Mondragones, que ya ponen en práctica la propuesta de la CE de impulsar políticas urbanas integradas para mejorar el desarrollo urbano sostenible con el fin de reforzar el papel que desempeñan las ciudades en el contexto de la Política de Cohesión.