

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPO-1/PPO-2 (Sector Ferrocarril Oeste)- GRANADA

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004



Granada
El Secretario General P.D.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary General, written over the stamp and text.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004



Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary General, written over the stamp and text.

RESPUESTA DE ALEGACIONES



**INFORME SOBRE RESPUESTA DE ALEGACIONES A LA APROBACIÓN
INICIAL DEL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA LOS SECTORES PPO-1
Y PPO-2 (Ferrocarril Oeste 1 y 2) DEL P.G.O.U. DE GRANADA**

Promovido por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Durante la exposición al público del documento aprobado inicialmente de Plan Parcial de Ordenación que desarrolla los sectores PPO 1 y PPO 2 del Plan General de Ordenación de Granada, se han producido las alegaciones que se indican a continuación.

Del estudio de las alegaciones antes expuestas, los técnicos redactores del Plan Parcial citado emiten el siguiente informe:

Alegación nº 1.- D^a CARMEN ZURITA SANTISTEBAN

Solicita.- Como propietarios de la "Venta Zurita", pretenden poder seguir explotando el negocio de hostelería que poseen, sin interferir en el desarrollo del planeamiento. Por ello, y dado que las dos opciones que exponen (bien que se les adjudique un solar lo más próximo posible a la ubicación actual, bien que se proceda a la expropiación) son gravosas para el resto de propietarios, es por lo que piden que se modifique el planeamiento reduciendo el ancho del viario, o permitir un uso compatible del espacio libre que se crea al desaparecer parte de sus instalaciones.

Respuesta.- La ubicación de la Venta Zurita y de sus instalaciones anexas, coincide con la superficie delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada como SGI (O-1), es decir, que su ubicación coincide con la de un Sistema General adscrito al Sector Oeste 1, destinado a viario.

Por tal motivo, cualquier cambio que se pretendiera llevar a efecto para excluir este suelo, habría de suponer una modificación de los Sistemas Generales del PGOU, lo cual supone una complicación administrativa importante.

Pero es que además, se han estudiado diferentes opciones para intentar salvar estas instalaciones y con ello "aliviar" los costes que ha de suponer la indemnización de esta actividad e inmuebles al conjunto de la urbanización, sin llegar a una solución aceptable de presente y de futuro. Todo ello a pesar de que sería necesario tramitar una modificación de los referidos Sistemas Generales.

Por ello, se ha tenido que optar por mantener las determinaciones del Plan General, por lo que la indemnización de los inmuebles existentes y de la actividad en si han de ser repercutidos sobre el conjunto de los Sectores PPO1 y PPO2, al igual que cualquiera otras en ambos.

Así pues, **NO SE ACEPTA LA ALEGACIÓN PRESENTADA.**

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.





Exp. 6505/04

Registrado 5636

Entrada el 12.5.03

Para Planeamiento

AL ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

DOÑA CARMEN ZURITA SANTISTEBAN, con DNI. N° 23 [redacted] 63, Don Francisco Rodríguez Garrido, Don Francisco Juan Rodríguez Zurita, Dña. Inmaculada Rodríguez Zurita y Dña. Carmen Rodríguez Zurita, todos ellos con domicilio a efectos de notificaciones en Granada en "Venta Zurita" sita en Ctra. Antigua de Málaga, s/n, como mejor proceda en derecho, DIGO

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Que habiendo tenido conocimiento de la aprobación inicial, mediante Decreto de 27 de enero de dos mil tres, el Plan Parcial Sectores PP-01-Ferrocarril Oeste I, y PP-02 Ferrocarril Oeste II del P.G.O.U., y estando para información pública, es por lo que en tiempo y forma efectuamos las siguientes:

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

[Signature]

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.

ALEGACIONES

Única.- Por ese Ayuntamiento se nos debe autorizar la posibilidad de continuar con la explotación de mi negocio de hostelería "Venta Zurita"

Efectivamente, como conoce sobradamente ese Excmo. Ayuntamiento somos propietarios del establecimiento llamado "VENTA ZURITA", que consiste en una importante edificación de 800 m² construidos (100 m² de planta sótano, 400 m² de planta baja, y 300 m² en planta primera), y otros 1.100 m² en patio y jardines anejos; y nave-almacén de 450 m², también utilizables dentro de la actividad comercial.

Este establecimiento es algo más que un simple negocio de hostelería, atreviéndonos a decir que su conservación y mantenimiento es de interés

general. Efectivamente, el restaurante tiene gran solera en nuestra provincia, y además representa un prototipo de establecimiento hostelero, la "venta", muy vinculado a la fisonomía de la Vega Granadina.

Este tipo de instalaciones típicas van siendo cada vez menores por la presión expansiva de los cascos urbanos, y pronto sólo serán un recuerdo del pasado. Ese Ayuntamiento se ha mostrado, a través de su intervención de rehabilitación y conservación de los edificios singulares del Casco Histórico, sensible a la conservación de la memoria histórica, y en aras de ello debiera permitirse que la "Venta Zurita", continuase en su estado y ubicación actual como traza y vestigio de una época.

No es nuestra intención interferir en la labor planificadora del Ayuntamiento, pero lo cierto, es que no hemos visto que ni en el PGOU vigente en los recientes Planes Parciales aprobados, se haya contemplado una solución que evite que los que suscriben las presentes alegaciones se vean perjudicados, en sus derechos e intereses legítimos.

Para conservar las instalaciones a que se acaba de hacer referencia, y de este modo evitar un desastre económico y comercial es por lo que se entendemos que debe permitírsenos continuar nuestra explotación en el lugar en el que se encontraba, ya que de otro modo, sólo cabrían dos alternativas bastante gravosas para nosotros, a saber:

a) Adjudicación de solares en ejecución del planeamiento.

Que, en fase de ejecución, se nos adjudique un solar lo más próximo posible a la ubicación actual, por tratarse de un restaurante de paso, donde la ubicación lo es todo, y con unas dimensiones lo más aproximadas a las actuales, ya que como se ha manifestado, todas y cada una sirven al buen funcionamiento de dicho negocio (lo cual es difícil de prever que se pueda efectuar teniendo en cuenta la cantidad de propietarios afectados).

En tal caso, hay que tener en cuenta que el solar o solares, que se nos adjudicaran tiene que permitir que se sufrague, por un lado, el valor del terreno que actualmente poseemos; por otro lado, el valor de las edificaciones e instalaciones; y finalmente, por otro lado el valor de la pérdida sufrida con motivo de la extinción del pujante negocio de hostelería que tienen los alegantes allí. Las dos últimas partidas deben comprenderse en el futuro proyecto de reparcelación o compensación como "gastos de urbanización" (arts. 102-1-f y 113-1-g de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía).

b) Expropiación de nuestra propiedad

La otra opción, la expropiación de esos terrenos, hará más gravoso el coste de ejecución de estas unidades de actuación, por tener la parcela donde se encuentra ubicada el parámetro de Expropiación, por contar con las dotaciones de servicios que viene exigiendo la legislación urbanística y la jurisprudencia aplicable.

Otro factor a tener en cuenta, el hecho de contar con un próspero negocio en funcionamiento que es nuestro medio de vida fundamental, habrá de provocar, caso de que él mismo cese, o, incluso, si tiene que trasladarse, las elevadas indemnizaciones a que ha lugar.

Las dos soluciones expuestas suponen, como ya hemos manifestado, un incremento del coste de ejecución, que gravitará sobre el resto de los propietarios y que habrá de sumarse al coste de urbanización en los terrenos de cesión obligatoria al municipio en virtud de lo previsto en el art 54.2 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De ahí que entendamos que procede una rectificación en los

Planes Parciales aprobados para que se nos permita continuar con la explotación de nuestro negocio siendo necesario para ello que se produzca una reducción en las dimensiones del vial y la rotonda proyectada, a fin de que estos queden reducidos a sus justos límites, es decir, a unos 30 ó 35 mts., a fin de que en los 30 ó 25 mts. restantes, se pudieran reubicar la citada construcción y patio anexo y la nave-almacén con el terreno complementario, o, como mínimo, lo que son edificaciones e instalaciones, con todo lo cual se evitaría la destrucción de las mismas y el que los que suscriben tuvieran que reclamar al Ayuntamiento una fuerte indemnización.

De cualquier modo, el vial a consecuencia del cual se proyecta hacer desaparecer los bienes, el inmueble y negocio mencionado, tiene la extraordinaria anchura de 60 metros, pero no colegimos por qué se hace así, pues no lo justifica la trayectoria que sigue y las parcelas construidas de sus márgenes.

Por ello, una posible solución sería, y discúlpenos la sugerencia, que el vial quedara reducido a sus justos límites, es decir, a unos 30 ó 35 mts., a fin de que en los 30 ó 25 mts. restantes, se pudieran reubicar la citada construcción y patio anexo y la nave-almacén con el terreno complementario, o, como mínimo, lo que son edificaciones e instalaciones, con todo lo cual se evitaría la destrucción de las mismas y el que los que suscriben tuvieran que reclamar al Ayuntamiento la correspondiente indemnización por ello, o que se incrementaran los aprovechamientos urbanísticos en gran medida, para disfrutarlos dentro del PP-01 que es lo que parece que está previsto.

Diremos, finalmente, que otra solución podría ser la de hacer compatible el uso de zona verde o espacios libres previstos, que inciden en el establecimiento de los que suscriben, con este establecimiento ya que, como hemos expuesto, más arriba podría considerarse como un equipamiento oportuno en aquella zona. Recordamos al Ayuntamiento que en otros casos se ha compatibilizado una zona verde con unas instalaciones deportivas, etc.,

lo que revela la flexibilidad que debe imperar en esta materia, siempre, lógicamente, para servir al "Interés Público".

En virtud de lo que antecede,

SOLICITAN DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA: Tenga por presentado este escrito de Alegaciones, dentro del plazo de Información Pública de la Revisión del PGOU de Granada, respecto a la finca de referencia, de esta propiedad, a fin de que, se adopte Acuerdo, por el que se estime íntegramente nuestra alegación a fin de que se rectifiquen los **Planes Parciales de los Sectores PP-01- Ferrocarril Oeste I, y PP-02 Ferrocarril Oeste II del P.G.O.U.** en el sentido de que se permita a los que suscriben continuar con su explotación hostelera en su ubicación y con las dimensiones actuales. Todo ello es Justicia que pedimos en Granada a 30 de abril de 2003.

Comen. Zurro

Immaculada Rodríguez Zurro

[Signature]

RA. B. Rodríguez

[Signature]

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha



30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.

Al. Suarez

[Signature]



Alegación nº 2.- D. JOSÉ EDUARDO SALAS MARTÍNEZ, actuando en representación de PARKIGRUND S.A.

Solicita.- Le sean notificadas cuantas actuaciones se realicen sobre estos sectores y se le remita expediente completo al respecto.

Respuesta.- La propiedad de la que tenía representación la Sociedad Mercantil alegante, situada en el Sector PPO-2, cuyos titulares iniciales eran los Hermanos Salinas Alcalde, ha sido adquirida y escriturada por una de las agrupaciones de empresas que son actualmente propietarios de suelos en ambos Sectores. Por lo tanto, al no tener actualmente la propiedad los Hermanos Salinas Alcalde, no pueden autorizar a terceros a actuaciones con esos suelos. Por lo tanto, no parece procedente acceder a lo solicitado.

Así pues, **NO SE ACEPTA LA ALEGACIÓN PRESENTADA**

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004



El Secretario General P.D.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary General, written over the stamp and text.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

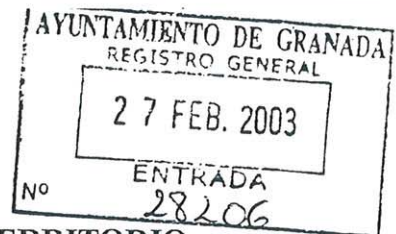


Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary General, written over the stamp and text.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
AREA DE PLANIFICACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO



Plan parcial PP-O2 Ferrocarril Oeste II del PGOU

Expte. Nº 6.505/02

En Granada a 26 de febrero de 2003



José Eduardo Salas Martínez, mayor de edad, con dni: 24 [redacted] 1-M y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de los Campos nº 4 1 de Granada (18009) actuando come apoderado de la Mercantil **PARKIGRUND S.A.** con CIF: A-18039396 y el mismo domicilio de notificaciones:

EXPONEN:

1.- Que hemos tenido conocimiento de de la Aprobación Inicial del Plan Parcial en desarrollo de los sectores PP-O1 Ferrocarril Oeste I y PP-O II Ferrocarril Oeste II del PGOU, a través del Arquitecto Superior D. Ismael Aparicio Duque.

2.-Que Parkigrund SA, es dueña de las fincas registrales nº 2/45403, 2/45401 y 2/45339, del Registro de la Propiedad nº 2 de Granada, sitas en el PP-02, del PGOU.

3ª Que la mencionadas fincas aparecen registralmente inscritas a nombre de la familia Salinas Alcalde, si bien en virtud del documento de fecha 15 de Enero de 20002, del cual le adjunto fotocopia, se nos autoriza para cuantas actuaciones sean necesarias realizar en todo lo referente a l PP-02.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

En virtud de lo expuesto

15 NOV. 2004

SOLICITO:

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

1º. Que se tenga por personados a Parkigrund SA, como parte interesada y afectada por dicho PP-02 y por consiguiente se nos notifique de cuantas actuaciones administrativas se realicen sobre dicho PP-02.

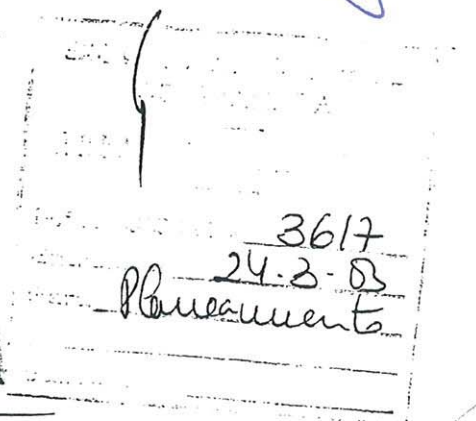
2º. Se nos notifique la Aprobación Inicial, Exposición al Publico y Fase de Alegaciones, dado nuestro legitimo interes y en evitación de los perjuicios que se nos pudieran causar como parte afectada.

3º. Se nos remita copia de expediente completo del referido PP-02.

Atentamente les saluda:

PARKIGRUND S.A.
Plaza de los Campos nº4 1º-C
Granada 18009

PARKIGRUND, S.A.
C.I.F.: A-18-039396
Plaza de los Campos Nº 4 - 1º C
Teléfono 958 22 38 42
18009 GRANADA



En Granada a 15 de Enero de 2002



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.

Don Antonio Cara Salinas con dni:24 [redacted] 9-G, con domicilio en [redacted] de Granada 180011 actuando en nombre y representación de su madre **Doña Carmen Salinas Alcalde**, mayor de edad, con dni:23 [redacted] 6 y domicilio en Avd. de Andalucía, Grupo La Victoria, nº 23 de Granada.

Don Antonio Salinas Alcade, mayor de edad, con DNI:23. [redacted] 4, con domicilio en [redacted] de Granada

Don Rafael salinas Alcalde, mayor de edad, con DNI:23. [redacted] 1, Camino de Purchir [redacted] s/n de Granada.

Doña Francisca Cara Contreras, casada con **Don Rafael Salinas Alcálde**.

15 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Los cuatro actuando en su propio nombre y derecho.

Autorizan a **Don Eduardo Salas Martínez**, mayor de edad, con dni:24 [redacted] 1-M y domicilio en Plaza de los Campos nº 4 1º-C de Granada, actuando como Consejero Delegado de la mercantil PARKIGRUND S.A. con nif A-18039396 y domicilio en Plaza de los campos nº4 1º-C de Granada, o persona que el designe, para que pueda realizar todo tipo de actuaciones, intervenciones, negociaciones, firmar documentos, acuerdos y de mas clase de actos, destinados a la elaboración, desarrollo y ejecución de plan parcial P.P.O-2,(Ferrocarril-Chana) frente a todo tipo de personas físicas y jurídicas y así como frente a Organismos Públicos y Privados.

Terrenos de su Propiedad:

- Qué Rafael Salinas Alcade y Francisca cara Contreras son titulares del pleno dominio de la totalidad, por compra de la siguiente finca : Porción de tierra de riego, en el termino de Granada, pago de La Ofra, de cabida cuatro marjales, equivalente a veintiún áreas, doce centiareas que linda: norte, tierras del Sr. Jiménez Medina, intermediando hoy en parte ramal de riego, Sur, porción de la finca matriz que se adjudica a Dña. Carmen Salinas Alcalde; Este, tierras de Don Antonio Jiménez Medina, y Oeste,

Francisca Cara *Rafael Salinas* *Antonio Salinas* *Antonio Salinas*


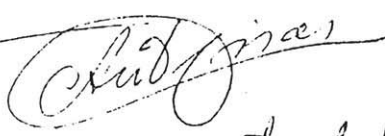
colegio Eugenia de Montijo. Con numero de finca registral 2/45403, del Registro de la Propiedad nº 2 de Granada.

- Que Carmen Salinas Alcade es titular del pleno dominio de la totalidad, por herencia de la siguiente finca : Porción de tierra calma de riego, en el termino de Granada , pago de La Ofra , de cabida cuatro marjales, equivalente a veintiún áreas , doce centiareas , que linda: norte ,finca de Don Rafael Salinas Alcalde, Sur la de Don .Antonio Salinas Alcalde, Este, tierras de D. Antonio Jiménez Medina, y Oeste, Colegio Eugenia de Montijo. Con numero de finca registral 2/45401, del Registro de la Propiedad nº 2 de Granada.

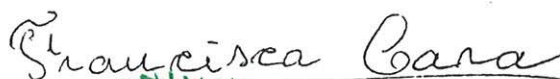
- Que Antonio Salinas Alcade es titular del pleno dominio de la totalidad, por herencia de la siguiente finca : Porción de tierra de riego, en el termino de Granada , pago de La Ofra , de cabida cuatro marjales, equivalente a veintiún áreas , doce centiareas que linda: norte , porcion de Doña Carmen Salinas Alcalde , Sur tierras de Don Melchor Almagro , ramal por medio . Este, tierras de Don Antonio Jiménez Medina , y Oeste, colegio Eugenia de Montijo. Con numero de finca registral 2/45339, del Registro de la Propiedad nº 2 de Granada.

Dichas fincas se encuentran dentro del Plan Parcial P.P.-02 (Ferrocaril -Chana)

Ambas partes de común acuerdo firman la presente.







Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.





Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

El Secretario General P.D.



Alegación nº 3.- D. JAVIER GARCÍA-VALDECASAS GALLART, actuando en representación de INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA S.A.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde

30 ABR. 2004



Solicita: Se diferencien sus propiedades de acuerdo con las participaciones que se detallan. Además propone se compense a los propietarios del Sector PPO2 por una supuesta merma patrimonial, en base a un supuesto incremento de cargas derivadas de los sistemas generales adscritos. Finalmente, expone que para establecer una única Unidad de Ejecución para los dos sectores se debe seguir el procedimiento previsto en la LOUA 7/2002 de 17 de Diciembre y que de no hacerse esa única U.E. se imposibilitaría la justa distribución de cargas y beneficios, pues a su juicio, ambos sectores están desequilibrados.

Respuesta.- En primer lugar, al parecer el titular de los suelos que son representados por el Sr. G^a Valdecasas, es la Mercantil denominada ARCOMAREX S.L. en vez de la que él indica. Aclarado este punto, en cuanto a que la propiedad no queda recogida con exactitud, hay que decir que, tal como lo indica en la alegación presentada, se trata en muchos casos de indivisos, sobre los que incluso se tienen participaciones porcentuales, con lo que la división material es realmente imposible. Dado que esta circunstancia era relativamente común, es por lo que se optó por la designación como "Agrupación de Empresas X", a las diferentes asociaciones o participaciones, explicándose en la Memoria del Plan Parcial la composición de cada una de esas "Agrupaciones". Más adelante, en el Proyecto de Reparcelación, se ajustarán las propiedades que corresponden a cada uno de los propietarios y en base a ellas se propondrán las adjudicaciones.

Respecto a que la unión de los dos Planes Parciales ha supuesto un incremento de cargas para el Sector PPO-2, hay que decir que la evaluación que se hace de ello es errónea, dado que los aprovechamientos que tiene ambos es idéntica, y, si bien el PPO-1 debe soportar una ligeramente mayor carga de Sistemas Generales, también tiene una menor carga de Equipamiento Terciario, menor porcentaje de viario por ejecutar, y similar porcentaje de exceso de aprovechamiento que recibir. Con ello, se considera que sería de muy difícil evaluación la posible diferencia de cargas, sin embargo sí se estimó muy útil la distribución de cargas de urbanización que son comunes a ambos sectores (desvío de acequias, abastecimiento de electricidad, saneamiento, ejecución de viario, etc).

En cuanto a la imposibilidad de gestión al delimitar una única unidad de ejecución, hay que indicar que, si bien en el Plan General de Ordenación de Granada, se previó la división en dos sectores, PPO-1 y PPO-2, para el desarrollo del Suelo Urbanizable el Artículo 5.2.1 en su apartado 2 prevé que *"Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de Suelo Urbanizable Programados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General"*. Así, se han respetado todas las determinaciones del Plan General para ambos, y se han efectuados las reservas de suelos necesarias observándose que la unión de ambos sectores es beneficiosa a todos los efectos y como tal se ha justificado en la memoria del Plan Parcial, con lo que el conjunto ha quedado configurado como una única Unidad de Ejecución constituida por la agrupación de los Sectores PPO-1 y PPO-2.

Así pues, **NO SE ACEPTA LA ALEGACIÓN PRESENTADA**

15 NOV. 2004



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
REGISTRO GENERAL
15 ABR. 2003
ENTRADA 49556

AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Asunto: Alegaciones a la Aprobación
Inicial PP-O1 y PP-O2

6505/62

E. Redondo / A. L.

EXCMO. SR:

D. JAVIER GARCIA-VALDECASAS GALLART, mayor de edad, con DNI 24. [REDACTED] 3-V, en nombre y representación de INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA, S.A., con domicilio a efecto de notificaciones en Granada, calle Gran Vía nº14 A, y provista con C.I.F. A-28.028.348

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

EXPONE:

I.- Que mi representada es propietaria de terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial PP-O2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

II.- Que con fecha 14 de abril de 2003 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada Decreto de Alcaldía, de fecha 27 de enero de 2003, mediante el que se aprobó inicialmente el Plan Parcial en desarrollo de los sectores PP-O1- Ferrocarril Oeste 1- y PP-O2- Ferrocarril Oeste 2.

III.- Que dicho acuerdo fue notificado a esta parte con fecha 31 de marzo de 2003.

Que abierto el plazo de información pública procedo, en tiempo y forma legalmente establecido para ello, a realizar las siguientes,

ALEGACIONES:

PRIMERA.- La Propiedad de Mi Representada no Queda Recogida con Exactitud en el Plan Parcial Aprobado Inicialmente

INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA, S.A (en adelante ISE) es propietaria de las siguientes fincas incluidas todas ellas en el ámbito del PP-O2, en diferentes cuotas:

1. En cuanto a las fincas aportadas número 40 y 41 y que son asignadas a la Agrupación de Empresas 7 se ha de señalar que la sociedad propietaria de las mismas, Inmobiliaria del Sur de España, Sociedad Anónima, es propietaria de 2/10 partes de las mismas.
2. Por otro parte y en relación a las fincas aportadas 46 y 47, propiedad de la Agrupación de Empresas 8, mi representada es propietaria de 3/9 partes por

EXCMO. SR. [REDACTED]
AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
N.º REGISTRO 4734
Entrada el 21.4.03
Para Planeamiento
Sd. [REDACTED]

compra a Inmobiliaria García Arrabal S.L., 1/9 parte por compra a D^a. Cristina González Gómez de las Fincas aportadas 46 y 47 y de 32,45% partes indivisas de las 5/9 partes de la finca aportada 46, por título de compra a JJ Romero Consulting S.L.

3. El 100% de la propiedad de las Fincas aportadas 49, 50 y 51.

SEGUNDA.- La Unión de los dos Planes Parciales ha supuesto el incremento de Cargas para los propietarios incluidos en el sector del PP-O2.

Otro punto importante a tener en cuenta es el porcentaje de Sistemas Generales que el Plan General adscribe a cada uno de los sectores.

Tras el análisis de las fichas del Plan General se puede afirmar que los Sistemas Generales adscritos al PP-O1 son mayores que los adscritos al PP-O2, por lo que la unión de ambos sectores mediante un único Plan Parcial supone un incremento de las cargas que habrán de sufrir los propietarios incluidos dentro del sector del PP-O2 respecto de los que sufrirían en el caso de haberse desarrollado en solitario.

En este sentido se ha de señalar que el porcentaje de Sistemas Generales adscritos al ámbito del PP-O1 es del 29,94%, frente al 24,14% de Sistemas Generales adscritos al PP-O2, lo que supone un incremento del 5% con el aumento del coste y pérdida de derechos patrimoniales que ello implica para los propietarios incluidos en el ámbito del PP-O2.

Así por tanto podemos observar que no sólo no se respetan algunas de las determinaciones vinculantes previstas en las fichas del PGOU, sino que a los propietarios incluidos en el Sector PP-O2, como es el caso de mi representada, nos vemos incluidas en un ámbito con mayores cargas urbanísticas.

En este sentido, se habría de contemplar algún tipo de compensación para los propietarios incluidos en el Sector del PP-O2 que van a ver mermado su derecho patrimonial.

TERCERA.- La no Delimitación de Una Única Unidad de Ejecución Implica la Imposibilidad de su Gestión

El artículo 100 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, establece en su apartado 1:

"La delimitación de las Unidades de Ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística."



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.

[Handwritten signature]

salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento se entenderá que la delimitación por éste de Sectores comporta la de Unidades de Ejecución coincidentes con los mismos."

Lo anterior tiene su reflejo en el artículo 5.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Granada que prevé textualmente:

"En suelo urbanizable programado, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

En todo caso no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, con relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste"

Así pues, en el caso que nos ocupa debemos considerar que, al no haberse dicho nada en contrario existen actualmente dos Unidades de Ejecución distintas, una para el Sector Ferrocarril Oeste 1 y otra para el Sector Ferrocarril Oeste 2.

Sin embargo dicha delimitación no cumple con las características que la legislación y planeamiento vigente exigen para la determinación de Unidades de Ejecución, esto es, que sean viables económicamente y sobre todo que permitan el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas.

En el caso que nos ocupa, la equidistribución de beneficios y cargas se hace imposible puesto que en el Sector correspondiente al PP-O1 se concentran la mayoría de los usos no lucrativos, a excepción del terciario, mientras que la totalidad del uso residencial se sitúa en el ámbito del Plan Parcial PP-O2.

Dada la distribución de usos existentes, no se cumple con lo previsto en el artículo anteriormente transcrito en relación con las diferencias de aprovechamiento entre unidades de ejecución, ya que tal adjudicación supone una diferencia entre los dos sectores de más del 15% de aprovechamiento.

Así pues, de todo lo anteriormente expuesto se deduce la necesidad de proceder por este Ayuntamiento a la delimitación de una única Unidad de Ejecución que permita la justa equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios incluidos dentro del ámbito de los sectores PP-O1 y PP-O2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada. El procedimiento para delimitar Unidades de Ejecución viene establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece:

"(...) se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia."

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
15 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.

se trata de un procedimiento público en el que se da audiencia a los propietarios afectados, puesto que se está hablando de la modificación de los derechos que a los mismos otorga el Plan General.

Podemos concluir afirmando que el no establecimiento de una única Unidad de Ejecución supone la imposibilidad de gestionar el planeamiento aprobado inicialmente puesto que en una de las Unidades se concentra la práctica totalidad de los usos lucrativos, mientras que en el otro quedan situados todos los usos dotacionales, imposibilitándose la justa distribución de beneficios y cargas que prevé la legislación urbanística y el planeamiento vigente.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITO:

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y en su virtud proceda a estimar las alegaciones presentadas, modificándose el planeamiento en los términos descritos.

Granada a 14 de abril de 2003

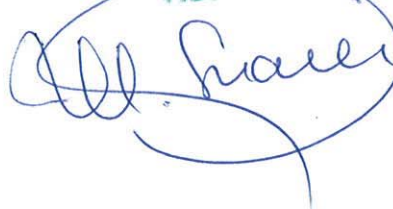

Fdo: Javier García-Valdecasas Gallart



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



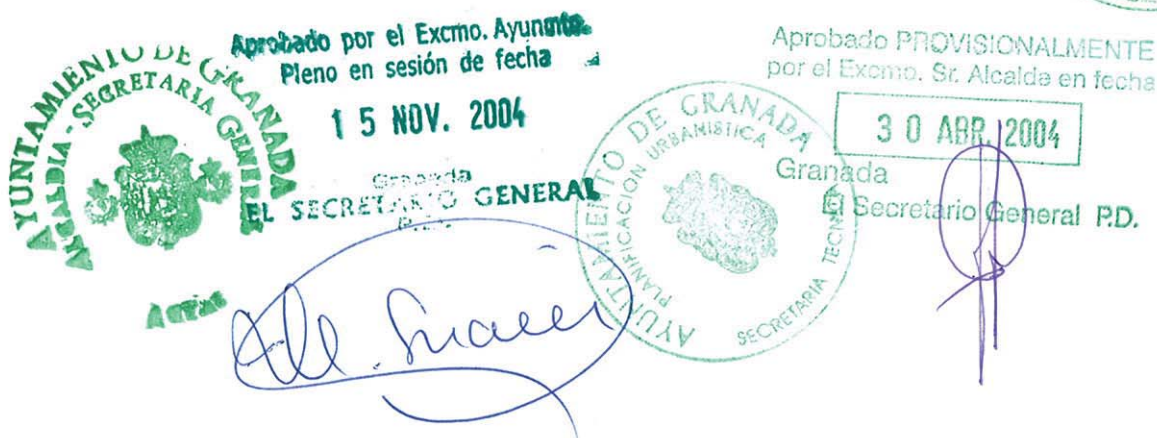
Alegación nº 4.- D. ISMAEL APARICIO DUQUE como redactor del Plan Parcial de Ordenación.

Solicita.- Se proceda a la rectificación de algunas de las superficies que figuran en la relación de propietarios, y al mismo tiempo, se proceda subsanar algunos problemas de materialización de aprovechamientos, así como concretar volumen y alturas de edificación en algunas parcelas.

Respuesta.- Tal como se exponía en la alegación, como resultado de los deslindes de las zonas expropiadas para la construcción de la Circunvalación, y de las áreas propiedad de RENFE, se han indicado ligeras variaciones superficiales, que en conjunto suponen que el incremento de la superficie computable a efectos de aprovechamiento sea de aproximadamente el 1%.

Por otra parte, se ha hecho notar por parte de algunos de los propietarios, la circunstancia de que al procederse a la comprobación de la viabilidad de hacer efectivos los aprovechamientos dentro de las "áreas de movimiento" que se han previsto, se comprueba que en algunas partes de las viviendas libres así como en la Vivienda de Protección Pública, se hace materialmente imposible con las condiciones de ordenación que se han determinado. Por ello, una vez estudiado el problema, se opta por una redistribución de los aprovechamientos dentro de las manzanas destinadas a Vivienda Libre, al mismo tiempo que se prevé la relocalización de parte del uso de Vivienda de Protección Pública (que se propone que se divida en dos manzanas, una de ellas agrupando la correspondiente al 15% del Aprovechamiento materializable por los propietarios, y la otra la que es de cesión al Ayuntamiento que comprende tanto el 10% del Aprovechamiento de cesión como los excesos de aprovechamiento de ambos sectores). Con ello, se produce el cambio de localización del Equipamiento Terciario (que pasa a ubicarse en parte en los bajos de las alineaciones de bloques a ambos lados de la zona verde junto a las manzanas de Vivienda Libre, y en parte en una manzana trapezoidal junto a la penetración de "La Chana" desde la Circunvalación, junto a la calle Gustavo Doré) dejando la manzana en forma de cuarto de círculo que se proponía en el documento de Aprobación Inicial para ser destinada a Vivienda de Protección Pública.

Así pues, SÍ SE ACEPTA LA ALEGACIÓN PRESENTADA



REGISTRO GENERAL
30 ABR. 2003
ENTRADA
2 N. 56112

ISMAEL APARICIO DUQUE, mayor de edad, provisto del DNI nº 21-2 N. 56112, CP 18009 con domicilio a efecto de notificaciones en la [redacted], de Granada, como arquitecto autor del Plan Parcial de Ordenación del Sector PPO 1 y PPO 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y durante el período de exposición pública del documento de aprobado inicialmente por parte del Excmo. Ayuntamiento

E. Redondo / A. [redacted]

EXPONE:

- 1º.- Que por parte de diversos propietarios afectados, se me ha manifestado la disconformidad existente entre algunas de las mediciones de los terrenos que figuran en la relación de propietarios y la realidad física, derivado en parte por los deslindes de las expropiaciones habidas en la construcción de la Circunvalación, y en parte por variaciones en los linderos.
- 2º.- Que al mismo tiempo, se ha podido detectar algunos problemas en la materialización de aprovechamientos dentro de algunas de las parcelas netas edificables, así como en la ocupación en planta y delimitación de las áreas de movimiento. Igualmente, se hace preciso especificar con más exactitud el volumen y alturas de la edificación de los inmuebles dentro de algunas de las parcelas, y en concreto en la zona residencial de VII plantas con uso comercia en los bajos.

Por lo anterior, es por lo que

SOLICITA:

Que sea tenida en cuenta esta alegación con el fin de que las modificaciones que se deriven de estas cuestiones sean recogidas en el documento del Plan Parcial de Ordenación previamente a la Aprobación Provisional del mismo.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.

[Signature]

Fdo.: Ismael Aparicio Duque

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
15 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

EXCMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE GRANADA
AREA DE URBANISMO
N.º REGISTRO 5306
Entrada el 6.5.03
Para Planeamiento
Salvo

Alegación nº 5.- D. FRANCISCO GÓMEZ JIMÉNEZ

Solicita.- Se rectifique la superficie de determinadas parcelas de su propiedad, una vez se ha comprobado la diferencia existente.

Respuesta.- En base a la documentación aportada, con ampliaciones de fotografías antiguas, planimetría levantada con anterioridad a la construcción de la Circunvalación, etc, se ha demostrado que existía una ligera diferencia entre la superficie que se delimitó en el Plan Parcial aprobado inicialmente y la que realmente debe ser computada. Esta diferencia no es importante, suponiendo aproximadamente un 1% sobre el total de la superficie que tal propietario tiene dentro del Sector.

Así pues, **SÍ SE ACEPTA LA ALEGACIÓN PRESENTADA**

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004



Granada
El Secretario General P.D.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. D.', written over the official stamp.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Acta

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Francisco Gómez Jiménez', written over the official stamp.



h.r.p. 0005/02
E. Redactor

FRANCISCO GÓMEZ JIMÉNEZ, mayor de edad, provisto del DNI nº 23 [REDACTED] 6 F, con domicilio a efecto de notificaciones en el [REDACTED], CP 18009 de Granada, como propietario afectado por la ordenación del Sector PPO 1 y PPO 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y durante el periodo de exposición pública del documento de Plan parcial de Ordenación aprobado inicialmente por parte del Excmo. Ayuntamiento

EXPONE:

- 1º.- Que es propietario de las fincas nº 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 que se incluyen en la relación de propietarios de dicho Plan Parcial, que suman un total de 30.848'22 m², lo que supone el 9'94% de la superficie del mismo.
- 2º.- Que se ha procedido a la comprobación de las superficies de las referidas fincas de acuerdo con los datos registrales y los linderos de las mismas, lo cual se ha llevado a efecto por medio de superposición con fotografías aéreas y comprobación con planos antiguos, así como otros medios.
- 3º.- Que de la comprobación de estos extremos, se han deducido unas ligeras diferencias entre las mediciones existentes en la referida relación de propietarios y la realidad que debiera ser de esas fincas, las cuales afectan fundamentalmente a la finca nº 23, y en menor medida a otras, lo que supone variaciones que en conjunto no llegan a superar el 1% de la superficie.

Por lo anterior, es por lo que

SOLICITA:

Que sea tenida en cuenta esta alegación al objeto del cómputo de superficies del Sector, y a tal efecto, se facilitará una relación de las mismas al Arquitecto autor del Proyecto de Plan Parcial, con el fin de que sean recogidas en el documento del Plan Parcial de Ordenación previamente a la Aprobación Provisional del mismo.



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004

Granada
El Secretario General P.D.



Fdo.: Francisco Gómez Jiménez

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA	
AREA DE URBANISMO	
N.º REGISTRO	5805
Entrada el	6.5.03
Para	Planeamiento
Salida	

EXCMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Alegación nº 6.- D. JOSÉ MÁRQUEZ ROMERO

Solicita.- No se proceda a la unión de ambos sectores en uno solo, en base a una supuesta consecuencia sobre la equidistribución de cargas y beneficios. Así mismo, se ha de rectificar la superficie de la finca, según el levantamiento topográfico que él aporta.

Respuesta.- Al igual que lo que se ha expuesto en la respuesta de la alegación nº 3, se considera debidamente justificada la procedencia de la unión de ambos sectores, y que fruto de la unión existe una adecuada distribución de cargas y beneficios.

En cuanto a la superficie de su finca, se debe proceder a la corrección, que supone aproximadamente 61 m², menos del 4'3% del total de la superficie, y se encuentra justificado por la curva de la acequia en el deslinde con la zona propiedad de RENFE.

Así pues, SE ACEPTA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN PRESENTADA

En la ciudad de Granada, a 28 de Octubre de 2003

Los Arquitectos Redactores:



Fdo.: Ismael Aparicio Duque

Fdo.: Arturo Abril Sanchez



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Granada
P.D.

EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 APR. 2004

Granada

El Secretario General P.D.



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 ABR. 2004



Granada
El Secretario General **P.D.**

AL SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

L. Delgado / Agila



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Area de Planificación Urbanística
Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio
Expte. nº 6505/02

DON JOSE MARQUEZ ROMERO, mayor de edad, vecino de Granada, con domicilio en [redacted] con DNI nº 24 [redacted] 1, como mejor proceda en Derecho, **EXPONE:**

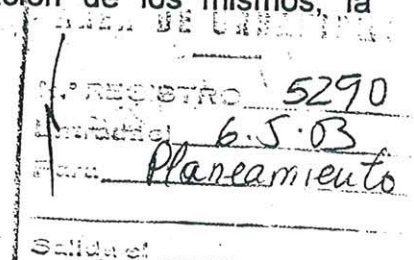
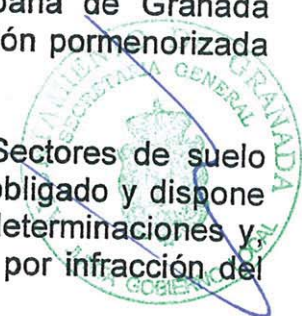
Que en relación con el Plan Parcial de los Sectores PP-O1 (Ferrocarril Oeste I) y PP-O2 (Ferrocarril Oeste II), viene a formular las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- El Plan General de Ordenación Urbana de Granada divide el suelo urbanizable en Sectores para su ordenación pormenorizada mediante los correspondientes Plan Parciales.

El Plan Parcial al que se alega comprende dos Sectores de suelo urbanizable (PP-O1 y PP-O2), en lugar de uno como es obligado y dispone el propio Plan General, motivo por el cual incumple sus determinaciones y, por tanto, es nulo de pleno derecho, entre otras causas, por infracción del principio de jerarquía normativa.

La agrupación de ambos Sectores bajo un único Plan Parcial, tiene importantes consecuencias para los propietarios afectados, pues incide en aspectos de tanta trascendencia como son la equidistribución de beneficios y cargas, los costes de urbanización y la imputación de los mismos, la



PLANIFICACION URBANISTICA


determinación y cuantificación de las dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, la localización de éstas, la adscripción de los sistemas generales, etc.

SEGUNDA.- Sin perjuicio de lo anterior, la superficie asignada a la finca propiedad del alegante (la nº 38) en el Plan Parcial -1.379 metros cuadrados-, no es correcta, pues la misma tiene realmente 1.440 metros cuadrados, según consta en el levantamiento topográfico del que adjunta copia a este escrito, debiendo en consecuencia ser esta última la que se tenga en consideración a todos los efectos.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITA AL SR. ALCALDE, que tenga por realizadas las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito a los efectos procedentes.

Granada, 29 de abril de 2003.



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 APR. 2004



Granada
Secretario General P.D.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

15 NOV. 2004



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

