

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

D. NICOLÁS SÁNCHEZ MEGÍAS, mayor de edad, vecino de las Gabias, y DNI. nº 24.193.296-X, en su calidad de **PRESIDENTE DEL PARTIDO POPULAR DE LAS GABIAS**, o en su caso, al amparo de la acción pública prevista en la legislación urbanística en defensa de los intereses de los vecinos, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Vista Hermosa Nº 1; como mejor proceda en Derecho, ante el Ayuntamiento comparece y **DICE**:

Que en el Boletín Oficial de la Provincia del día 17 de Agosto pasado se ha sometido a información pública el **documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Gabias** y, como continuación del parecer del partido popular expresado a través del GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR, y dado que nuestro parecer no ha podido ser contrastado adecuadamente con el equipo redactor, formula las alegaciones que se contienen en el presente escrito, al objeto de que puedan ser informadas técnicamente por el equipo redactor y en su caso la valoración correspondiente en los órganos municipales.

Por tanto pasamos a exponer nuestro parecer, sobre algunos aspectos muy generales del P.G.O.U., mediante las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Consideramos **excesiva** la determinación de ampliar la zona urbanizable en nuestro municipio recalificando hasta 4 millones de metros cuadrados; Afirmamos que es una exageración si tenemos en cuenta que, para que se tenga una mínima garantía de viabilidad del plan, es necesario que se solucionen algunos aspectos que no están suficientemente bien tratados en el mismo como son, la falta de infraestructuras, el suministro y la depuración de aguas, el hecho de que la VAU-5 ni siquiera esté en proyecto, etc...

Incremento poblacional desmesurado. El Estudio de Impacto Ambiental indica, en su página 193, que el aumento poblacional, si se edifica todo lo urbanizable, sería de unas 47.000 personas, con lo que la población pasaría a ser de mas de 57.000 habitantes, lo que supone multiplicar por mas de 6 la población existente en el año 2.001 y ello entra en contradicción con el propio informe que, en su previsión mas optimista, determina un incremento poblacional en relación al posible ritmo de edificación de 14.667 personas para el año 2.015; Es decir, la población que se prevé no llega ni al 32% de la población para la cuál se recalifica tanto suelo urbanizable.

El Plan recoge que el nº de nuevas viviendas estimado es de unas 18.000. Si tenemos en cuenta que en la actualidad el nº de viviendas no llega a las 5.500 estaríamos triplicando el nº de ellas en menos de 10 años, lo que de todo punto es inadmisibile y exagerado.

El abastecimiento de agua se realiza mediante pozos, que generan un agua de muy baja calidad y gran contenido de cal y nitratos. En el año 2001 –último del que el PGOU indica cifras- se extraían unos 912.000

m3 del acuífero y según el Estudio de Impacto Ambiental, para el año 2013, con esta gran expansión urbanística proyectada, las necesidades pasarán a ser de más de 5 millones de m3. El propio Estudio de Impacto Ambiental indica que esta cantidad de agua no se debe extraer de los pozos pues el nivel del acuífero bajaría de forma alarmante y se pondría en grave riesgo su existencia, además de disminuir en gran medida la calidad del agua. Y por otra parte la conexión a través de la red de Emasagra con los pantanos de Canales y Quéntar no garantizaría el abastecimiento, pues en la actualidad se ha llegado al límite permitido en las extracciones de estos 2 pantanos además de que en épocas de sequía el suministro no estaría garantizado dadas las grandes demandas futuras de toda la Aglomeración Urbana de Granada.

Depuración de aguas residuales. El presente PGOU no determina de forma específica un sistema de depuración de aguas residuales. En la actualidad no existe ni tan siquiera un colector general, sino que se vierten las aguas en las diversas acequias de riego, que no son ni de propiedad municipal. Esta agua se está utilizando para el riego, lo que según el Estudio de Impacto Ambiental puede provocar un impacto en el acuífero del que se nutre el suministro de agua, que ya ha experimentado aumentos en el nivel de nitratos y pesticidas y cuya recarga se realiza en gran parte a través de infiltraciones del sistema de regadío. Esta red de acequias desemboca en el río Dílar. Según el Estudio de Impacto Ambiental, se produciría un gran incremento de los vertidos que pasarían de 679.000 m3 en el año 2.001 (último del que el PGOU aporta datos) a más de 3 millones de m3 para el año 2013, 5 veces más. Esto acabaría, con certeza, contaminando el cauce del río Dílar y el acuífero. Para evitarlo sería necesaria la construcción de un colector general y una estación depuradora, dos instalaciones que no están planeadas en este PGOU, cuya construcción depende de otras administraciones y para las cuales no está ni tan siquiera decidido aún su ubicación, su calendario y su financiación.

Por todos estos motivos, **proponemos** la retirada del plan como zonas urbanizables de la SU-12, así como aquellos terrenos de las SU-8, SU-9, SU-10 y SU-11 que se encuentren fuera del anillo de circunvalación proyectado, según los planos incluidos en el plan, considerándose conveniente que se terminen de consolidar todos aquellos terrenos interiores a dicha circunvalación y **que, por tanto, la superficie a recalificar en el PGOU no supere los dos millones de metros cuadrados.**

SEGUNDA.- Consideramos que todas las unidades de ejecución interiores al primer sector de la circunvalación **deberían realizarse por “Cooperación”** a fin de agilizar la ejecución de las mismas y dar una solución rápida al problema del tráfico rodado. Nos referimos en concreto a la UE-GO-1 hasta el Camino de Híjar.

TERCERA.- Nos oponemos a la creación de las zonas urbanizables llamadas en el plan SU-16 y SU-13 ya que supondría crear un núcleo de población aislado con algo más de 3.000 viviendas; Ello en base a que el propio POTAUJ en su artículo 2.11 y la propia LOUA prohíben la creación de nuevos núcleos de población aislados así como que el Plan Director General de Gestión de Residuos de la Diputación de Granada prevé la instalación de una planta de tratamiento de residuos sólidos en las cercanías de dichas zonas. Esto unido a la existencia en la zona de un campo de tiro y de una terraza-disco al aire libre de un gran aforo, podría ser motivo de conflictos y problemas de ruidos, máxime en una zona catalogada como residencial.

Por lo que se hace desaconsejable la creación de dichas zonas urbanizables.

CUARTA.- Proponemos que la **zona industrial pase de 600.000 a 800.000 metros cuadrados** ya que hemos de tener en cuenta la relación existente entre la demografía prevista y las necesidades económicas futuras.

QUINTA.- La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prohíbe las “*especializaciones de uso en terrenos de nuevo desarrollo*” así como el art. 10.1.B. a) pide “*una distribución equilibrada de las VPO en el conjunto de la ciudad*”. Por ello proponemos que se confeccione un nuevo rediseño del Área de Reserva en los siguientes términos:

- a) que se **limite territorialmente** a cien mil metros cuadrados para VPO y otros cien mil metros cuadrados para equipamientos escolares y deportivos.
- b) Que se haga **una reubicación de la zona** acercándola al casco urbano a fin de poder cumplir con el espíritu de la LOUA, la cuál propugna la integración de las VPO en los municipios.

Hemos de afirmar que ya el PGOU prevé la ejecución de **5.400 VPO** por lo que consideramos excesivo la existencia de esta área de reserva tan desmesurada. En conclusión, pedimos **un área de reserva mucho mas reducida** en el que se asuma el espíritu de la ley 11/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía que en su art. 9.e pide que “*el crecimiento físico de una ciudad deba estar de acuerdo con el crecimiento demográfico*”.

SEXTA.- De acuerdo con lo establecido en el art. 9.B) de la LOUA que exige “*mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada...*”, proponemos **mantener las tipologías y edificabilidades** de las actuales Normas Subsidiarias; En concreto, se debería mantener la edificabilidad en el casco urbano de 2,6 y no pasar a 2,4 como determina el plan y en Ampliación de Casco Urbano mantener el 1,8 neto en vez de 1,2.

En cuanto a lo que a tipologías se refiere, en el nuevo plan la vivienda unifamiliar aislada pasa a ser unifamiliar intensiva e incluso en algunos casos manzanas. En las zonas externas del pueblo se producirá un fenómeno de diversidad y heterogeneidad de tipologías (vg. Los Chopos, el Corcho e incluso San Javier) donde la parcela mínima pasa de 500 m2 a 250 m2 y se aumenta el aprovechamiento medio de 0,25 a 0,40.

SÉPTIMA.- No estamos de acuerdo con la ampliación del nuevo polígono industrial “Virgen de las Nieves” en los términos que se plantea, por los siguientes motivos:

- a) **Ocupan suelo rústico de vega** de alto valor edafológico según el propio Estudio de Impacto ambiental del PGOU y de especial protección agrícola según el POT AUG.
- b) Se intenta su ejecución **sin definir la correspondiente Unidad de Ejecución**, es decir, se quiere recalificar de rústico a urbano consolidado directamente.

No obstante, creemos que la fábrica cerámica ya existente sí debería mantenerse como suelo industrial.

OCTAVA.- Proponemos que **la anchura de los viales** principales pase a 16 metros y los secundarios a 12 metros, respetando el aprovechamiento y la edificabilidad de las anteriores normas e incluso permitiendo alguna planta mas en altura si fuese menester para conseguir los siguientes objetivos:

- a)-Contribuir a la disminución de la repercusión del precio del suelo sobre el precio de la vivienda.
- b)-Contribuir a la disminución en extensión superficial de los nuevos desarrollos.
- c)-Compensar la negativa repercusión en el precio del suelo por el aumento de la anchura de las calles
- d)-Contribuir a que se desarrollen bajos comerciales.

NOVENA.- Proponemos una **revisión del Catálogo de Bienes de Interés Cultural** ya que consideramos que algunos de los bienes incluidos en el mismo no tienen el valor cultural que se le quiere otorgar. En concreto, pedimos que se eliminen del catálogo las siguientes viviendas: **GAB-11, GAB-12, GAB-14, GAB-15, GAB-16, GAB-18, GAB-19.**

Asimismo, nos gustaría que figurase en este catálogo la foto de la casa de especial interés cultural que contiene un escudo catalogado y denominada en el mismo como GAB-21, lo mismo que figuran las fotos del resto de bienes referenciados.

DÉCIMA.- Del mismo modo entendemos que se debería incorporar al PGOU de Las Gabias un “**Plan de Infraestructuras Previo**” que defina los sistemas generales y equipamientos necesarios para atender las demandas de un crecimiento demográfico tan acusado. También tendría que incorporar un Informe de las Previsiones de las compañías suministradoras de los servicios públicos, por ejemplo, de Emasagra etc...

UNDÉCIMA.- Estamos convencidos de que la página 27 de la Memoria Justificativa en el apartado de “Objetivos Generales” debería **anexionar todos los convenios urbanísticos firmados por el equipo de gobierno en los últimos tiempos.**

Es de dudosa legalidad que se le quiera dar a dichos convenios prevalencia sobre las fichas técnicas del plan en virtud de lo establecido en el art.30.2 de la LOUA.

DUODÉCIMA.- En algunas “Fichas Técnicas” figura un **mínimo del 10%** de zona verde que puede compensarse computando su diferencia en los sistemas generales espaciales. En la realidad no se cumple en casi ninguna ficha técnica como, por ejemplo, en la SU-01, SU-02, SU-03, SU-14 y otras.

DECIMOTERCERA.- Propugnamos que el **coeficiente de destino** en cada Plan Parcial para las VPO sea **de 1** ya que, en la práctica, al ser este coeficiente **inferior a 1**, se dedica casi un 36,5% de edificabilidad neta de cada plan parcial a VPO en lugar del 30% que indica la LOUA, lo que, en sentido estrictamente económico, **encarecerá** la vivienda libre por la repercusión de este mecanismo en el suelo.

DECIMOCUARTA.- El Estudio de Impacto Ambiental establece que el sector SU-16 provoca un “**alto y severo impacto medioambiental**” por lo que proponemos su desaparición del plan como tal zona urbanizable.

DECIMOQUINTA.- El art. 18 del *Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces* recoge la recomendación en la página 144 del Estudio de Impacto Ambiental de que “**los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables**”. Entendemos que los sectores SU-02, SU-05, SU-06, SU-07, SU-08 y SU-09 se ven afectados por esta recomendación al discurrir entre ellos barrancos y cañadas con grave peligro de inundación; Por ello el Plan debería **determinar una zona de seguridad** en cada uno de estos sectores pasando a tener dichas zonas de seguridad la condición de suelo no urbanizable y siendo definidas por técnicos competentes. También debería indicar el Plan, **de forma inequívoca**, la necesidad de que todos los instrumentos de planeamiento subordinados al mismo recojan las zonas de seguridad de dichos sectores.

DECIMOSEXTA.- **No se especifica** a qué responden las zonas grafiadas de distinto color en las SU-3, SU-10 y SU-11 ni por qué se diferencian de su unidad de ejecución correspondiente.

DECIMOSEPTIMA.- Se **detectan graves errores** en la redacción del PGOU; En concreto aclaramos a

título de ejemplo los siguientes:

- a) El objetivo nº 20 de la Memoria Justificativa habla de un campo de Golf cuando el mismo ya se ha desechado.
- b) El objetivo nº 4 de la Memoria Justificativa dice "...localizando un área de reserva destinada a usos residenciales y equipamentales"; Ello es falso porque en dicha Área solo existe zona residencial y no hay equipamientos.
- c) En la página 191 del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) se recoge "Aun no está definida la zona...." cuando en realidad es que sí está definida.
- d) La página 8 del E.I.A. habla de un "Nuevo recinto ferial..." nos preguntamos donde irá porque el plan no lo recoge.
- e) La página nº 29 de la Memoria Justificativa comenta **que se han producido cinco reuniones** con los partidos políticos cuando ello es falso; Al menos con nosotros no se han mantenido dichas reuniones.
- f) La página nº 31 de la Memoria Justificativa habla de "el área de servicio El Torreón" y nos preguntamos si es que se va a instalar una gasolinera en la Plaza del Fuerte. Además se refiere a la conexión de la A-92 con la carretera de Atarfe. ¿No se estarán refiriendo en ambos casos a Albolote?.
- g) La página 19 de la Memoria Justificativa incita a utilizar el sistema de cooperación y se **hace caso omiso de ello** en la redacción del plan.
- h) En la página 32 de la Memoria Justificativa dice "Se incorpora en anexo una síntesis de las alegaciones"; Hemos de decir que no ha habido aún Alegaciones, **sólo Sugerencias**, y por supuesto ninguna se ha estudiado en el Pleno de la Corporación Municipal.
- i) A pesar de enumerar en la memoria justificativa numerosos objetivos de este PGOU, al final, y teniendo en cuenta las propuestas realizadas es muy probable que no se cumplan la mayoría de ellos y por ello parece que el principal objetivo de este PGOU es puramente económico como parece avalar el propio Análisis Económico-Financiero en el que se observa que el PGOU es un **negocio lucrativo** para el Ayuntamiento pues en su página 12 establece un resultado económico de 16.301.082,40 euros.

DECIMOCTAVA- En los convenios urbanísticos, aunque no están anexados al PGOU, se vulnera la legalidad **al valorar y obtener el lucro en metálico a fecha actual** de unos terrenos cuya adquisición por el Ayuntamiento no tiene fecha definida y por tanto no se puede concretar si merman el erario municipal al no conocer el uso que se le va a dar en un futuro a los mismos.

DECIMONOVENA- Algunos de los informes de valoración de los terrenos en los convenios urbanísticos son **contradictorios y heterogéneos** ya que tasan fincas similares a precios muy dispares. El valor establecido por los técnicos municipales no es, en la mayoría de los casos, **el precio de mercado** de dichas fincas ni responde a valores medios-estadísticos de ninguna clase.

VIGÉSIMA- Este Plan no soluciona la gran mayoría de las deficiencias detectadas y recogidas en sus informes de impacto ambiental y memoria informativa –que sería muy largo detallar aquí- y es mas que probable que contribuya a acrecentarlas en gran medida.

Por todo ello podemos concretar que el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS GABIAS en fase de aprobación inicial **NO RESPONDE A LAS NECESIDADES URBANISTICAS DEL MUNICIPIO SINO QUE RESPONDE A INTERESES DE OPORTUNIDAD ECONOMICA DEL PROPIO EQUIPO DE GOBIERNO, que por desgracia no coinciden con el común de los vecinos, toda vez que se plantea**

un plan-convenio con aprovechamientos urbanísticos ínfimos en algunos casos, valorados a día de hoy, cobrados anticipadamente y sin garantía de futuro, exclusivamente para poder "gastar" el dinero público, aún no obtenido, en inversiones de última hora de marcado tinte electoralista por si acaso el plan no sale a tiempo antes de las próximas elecciones municipales.

Comentario [J1]:

En su virtud, procede y

SOLICITA:

Se tenga por presentado este escrito y su copia, y con ellos las alegaciones que en el mismo se contienen, solicitando del Equipo Redactor y de la Corporación, lo estudien, consideren e incluyan en la redacción definitiva del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS GABIAS según lo señalado en el cuerpo de la presente.

Las Gabias 17 de Octubre de 2005