

A LA COMISIÓN TERRITORIO DE URBANISMO DE CASTELLÓN

_____ D.N.I. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, calle _____, comparece y

EXPONE:

Que habiéndose aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de **Les Coves de Vinromà** el Programa para el desarrollo urbanístico de la actuación integrada del sector "*Parque Industrial Medioambiental Les Coves*" al que acompaña documento de Homologación parcial modificativa, alternativa técnica, estudio de impacto ambiental y paisajístico, plan parcial y proyecto de urbanización promovido por la mercantil Gestión de Infraestructuras del Mediterráneo, SA (GEIMESA), vengo a formular fuera de plazo las siguientes

ALEGACIONES

El Programa para el desarrollo urbanístico de la actuación integrada del sector "*Parque Industrial Medioambiental Les Coves*" se formula por la iniciativa privada de la mercantil Gestión de Infraestructuras del Mediterráneo, SA (GEIMESA), tramitándose por el procedimiento abreviado establecido en el art. 48 de la LRAU, con el propósito de reclasificar un sector cuya clasificación inicial en las NNSS de les Coves de Vinromà corresponde a Suelo No Urbanizable Común para su posterior ordenación y desarrollo urbanístico. Se acompaña a la Alternativa Técnica del Programa, documento de Homologación modificativa, estudio de impacto ambiental y paisajístico, plan parcial, proyecto de urbanización y memoria del Programa.

Con la presente alegación al Programa para el desarrollo urbanístico de la actuación integrada del sector Parque Industrial Medioambiental Les Coves del municipio de Les Coves de Vinromà (Castellón) con recalificación de Suelo, se pretende poner de manifiesto la incorrecta tramitación de la recalificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Industrial por el alcance que la recalificación tiene de modificación de las NNSS de les Coves de Vinromà:

- (1) La recalificación no puede realizarse a propuesta de la iniciativa privada.
- (2) La recalificación no puede tramitarse por el procedimiento abreviado (art.48)
- (3) La tramitación del Plan incumple los derechos de participación ciudadana

PRIMERO.- Tramitación de la Homologación.

La homologación se acompaña de un Plan Parcial. El procedimiento a seguir es el propio de una plan parcial modificativo de la ordenación estructural (Disposición Transitoria 1ª.3 LRAU y apartado III.1.B) Instrucción de Planeamiento 1/1996 Sobre la homologación de los planes de urbanismo)

Por tanto, el procedimiento y aprobación se ajustarán a lo regulado para los planes parcial de mejora regulado en los artículos 44 a 51 LRAU y 173 y 174 del Reglamento de Planeamiento.

Con la homologación se aprovecha para introducir modificaciones ajenas a la finalidad de la homologación.

SEGUNDO.- Sobre el objeto y alcance de los planes parciales de mejora.

El artículo 80 del Reglamento de Planeamiento regula estos Planes como instrumentos que mejoran la ordenación del suelo urbanizable contenida en el PGOU.

Al alcance de los PPM (Plan Parcial de Mejora) se recoge en el artículo 82 del citado Reglamento: (1) pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas en el Plan General, para mejorarlas y (2) puede alterar la Ordenación Estructural dentro de unos límites:

A) La clasificación del suelo puede modificarse con las limitaciones contenidas en la letra B) y C).

B) La zonificación de un terreno (el municipio está dividido en zonas de ordenación) puede sustituirse por otra prevista en el PGOU o en el Reglamento de Zonas de Ordenación, "pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas".

C) La Ordenación de centros cívicos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso puede modificarse, “dentro de las directrices y objetivos del planeamiento general”

El artículo 83 regula los cambios en la clasificación de suelo mediante PPM.

2. Los Planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos "no urbanizables" no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

A. Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

C. Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:

1º) Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º) Es inadmisibile cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3º) Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

Por tanto, los PPM tienen que respetar unos límites de la "mejora" cuya valoración al presente Plan hay que hacerla en función del alcance de la reclasificación que se propone, la cantidad de superficie que se quiere reclasificar (88.857.225 m²) y el índice de edificabilidad que se establece.

La conclusión a la que se llega en la Homologación y PPM es:

1. Implica establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas.
2. Implica excederse de las directrices y objetivos del planeamiento general.
3. Implica no respetar las medidas establecidas para ello en la Ordenación Estructural.
4. Implica la clasificación excepcional como suelo urbanizable de suelos "no urbanizables" sin que sea consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación; ni que sea necesario cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica.
5. Implica clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada incompatible, e imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, sin que se cumplan los límites y requisitos de no desvirtuar las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente. También se opone a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

TERCERO.- SOBRE LOS LÍMITES DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Los particulares no pueden tramitar propuestas de Programa de Actuación Integrada (PAI) adjuntos a documentos de planeamiento (llamados interesadamente Planes Parciales de Mejora con Homologación del Plan General) que supongan la modificación de las determinaciones del PGOU del artículo 17.1, apartados A), D), E), F), G) y H) puesto que las modificaciones que afecten a los apartados citados requieren la tramitación de una expresa *modificación / revisión* del PGOU que sólo pueden promover los Ayuntamientos.

Por tanto, mediante un Plan Parcial de Mejora no puede modificarse la estructura general del PGOU.

Los particulares pueden participar en la actividad urbanística de la siguiente manera:

- Pueden elaborar y promover propuestas de Planes y Programa (artículo 2.5 y 44 LRAU)
- El Plan Parcial puede proponer una modificación de la ordenación urbanística pormenorizada (artículo 18 LRAU) del ámbito del PAI presentado (artículo 54.2.B)

- El Plan Parcial de Mejora puede proponer una modificación de la ordenación urbanística estructural que afecten a los apartados B), C), I) y J) del artículo 17.1 LRAU (artículo 54.2.B) in fine).

Lo que no puede pretender la iniciativa privada por exceder de su derecho es *“obtener una concreta clasificación, sectorización, calificación o programación o que éstas se establezcan por conveniencia particular”* (artículo 2.5 LRAU).

Las determinaciones del artículo 17.1 que pueden ser modificadas por un Plan Parcial de Mejora se refieren a la clasificación del suelo (letra B), la división del territorio en zonas de ordenación urbanística (letra C), la ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso (letra I), la delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público (letra J).

Por tanto las determinaciones que no pueden ser modificadas por un Plan Parcial de Mejora son las letras A), D), E), F), G) y H) del artículo 17.1 que son: referencia

A) *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.*

D) *Ordenación del suelo no urbanizable.*

E) *Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.*

F) *Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.*

G) *Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.*

H) *Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.*

En conclusión, el Plan propuesto puede modificar la clasificación del suelo (letra B) del artículo 17.1 LRAU pero tiene el límite en la inalterabilidad de las letras A), D), E), F), G) y H) del artículo 17.1 que requieren una modificación o revisión del NNSS.

A la vista de la Homologación y Plan aprobado provisionalmente, éste implica modificaciones en las determinaciones que sólo mediante una revisión o *modificación de las NNSS, por cuanto supone:*

1. *Modifica la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio establecida en las NNSS vigentes.*
2. *Modifica la ordenación del suelo no urbanizable en una superficie sustancial.*
3. *Establece “ex novo” un Área de Reparto y determina “ex novo” el Aprovechamiento Tipo.*
4. *Delimita “ex novo” un Sector y una Unidad de Ejecución que son coincidentes.*
5. *Se determinan los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad*

Las cinco determinaciones señaladas exceden del alcance máximo que puede tener la modificación del PGOU a través del Programa de Actuación Integrada, simultáneo al Plan Parcial.

La posible planificación será posible sólo como ordenación asociada al ámbito cuya urbanización se pretende ejecutar y sin modificar las determinaciones establecidas en el PGOU, al menos, en aquellas determinaciones que impliquen afectar el modelo territorial del municipio.

CUARTO.- SOBRE LA INADECUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO.

El Plan se ha tramitado por la vía del artículo 48 LRAU, el procedimiento abreviado.

Sin embargo dicha tramitación es inadecuada para los Programas que se tramitan conjuntamente con un Plan Parcial que modifica las NNSS, pues las propuestas que impliquen modificaciones de las determinaciones del planeamiento deben presentarse ante el Ayuntamiento para que puedan cumplirse los requisitos aplicables a la tramitación y aprobación de los Planes Generales.

Nos encontramos ante un supuesto de necesaria Revisión del Plan para la cual no es competente ninguna particular y debe someterse a un trámite propio, distinto del seguido para el PAI, que es el establecido en el artículo 38 de la LRAU.

Con la tramitación que se ha realizado se llega a un absurdo contrario a la filosofía y principios de la LRAU: si la misma modificación/revisión de las NNSS que se tramita por el artículo 38 se acompaña con un PAI se está cambiando la tramitación de la modificación urbanística que ésta propone, se reducen los plazos de tramitación y los requisitos.

Si un Ayuntamiento, previamente a la elaboración de ningún Programa, elabora y tramita una modificación / revisión del PGOU con el alcance que tienen los que están presentando los particulares adjunta a un PAI, necesariamente debería cumplir lo dispuesto en el artículo 55, *Revisiones y modificaciones de los Planes*:

Según el Art. 55 de la LRAU, "Revisiones y modificaciones de los Planes":

1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

Y, consecuentemente, tendría que tramitarlos conforme al artículo 38, "Tramitación de Planes Generales, Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos". Necesariamente, habría tenido que cumplir lo siguiente:

1. Durante la redacción técnica del Plan la entidad promotora formulará consultas y formalizará acuerdos con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el expediente.

Tratándose de Planes Generales, son preceptivas negociaciones y consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados. En especial, será preceptivo el concierto con la Consellería competente en Urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables.

2. El órgano competente de la Administración que promueva o supervise la redacción del Plan, concluida ésta, lo someterá simultáneamente a:

A) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación y, en su caso, en un local de la Administración promotora sito en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación provisional notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que ya se hubieran alcanzado previos acuerdos interadministrativos. Excepto en este último caso, cuando se trate de Planes Generales, será preceptivo el informe de la Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad.

C) Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el Plan General o, si el Plan es promovido por Administración no municipal, de todos los Ayuntamientos afectados.

De admitir que una actuación que conlleva la modificación de las NNSS con la extensión que se la señalado, y promovido por un particular se llega AL MAYOR DE LOS ABSURDOS. Así, resultaría que por adjuntar un PAI a la modificación pueden eludirse las consultas con otras Administraciones o entidades, las negociaciones con los municipios colindantes y el concierto previo. Del mismo modo, pueden eludirse los dictámenes de los municipios colindantes previamente a la información pública.

El plazo de exposición también sería distinto al que viene considerándose: en lugar de los 20 días que vienen aplicando a los PAI (artículo 46.4), se aplicaría el MÍNIMO DE UN MES (artículo 38.2.A).

Modificar la estructura del PGOU sin el trámite propio de revisión del plan general supone privar del ejercicios de sus competencia a otras entidades pública e infracción de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 30/1992 sobre los "Principios de las relaciones entre las Administraciones públicas".

La misma conclusión sobre la improcedencia de promover la iniciativa privada un procedimiento abreviado -tramitación en una notaría- cuando el PAI se tramita conjuntamente con un PP que modifica el PGOU, se puede alcanzar analizando la estructura del título II de la LRAU.

La tramitación de Programas y Planes cuya competencia de **aprobación definitiva es municipal está regulada en la Sección Primera el Capítulo II del Título II. En ella se encuentra la regulación de la tramitación a instancia de un particular y el procedimiento simplificado -tramitación desde una Notaría-**.

Sin embargo, la tramitación de documentos cuya competencia de aprobación definitiva es de la Conselleria, por modificar elementos de la ordenación estructural establecida en las NNSS, apartados B), C), I) Y J) del Art. 17.1, **está regulada en el Capítulo I.**

En ese sentido, un PAI con un PP modificativo de las NNSS que requiera la aprobación definitiva de la Conselleria debe tramitarse como una modificación / revisión de PGOU, resultando improcedente aplicar lo dispuesto en los artículos de la sección primera del Capítulo II que regula los supuestos de Programas cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. Por lo tanto, en este caso no cabe la iniciativa particular ni el procedimiento simplificado.

Esto es lo razonable. De otra forma el trámite dado a la modificación / revisión de las NNSS eludiendo todos los trámites antes expresados requerirá, con toda probabilidad, modificaciones previamente a su aprobación definitiva. Aun cuando las modificaciones no requieran nuevas exposiciones al público, el plazo de tiempo entre la aprobación provisional y definitiva presumiblemente será considerable y, por tanto, la tramitación conjunta servirá para que el agente urbanizador pueda "tomar posesión de un territorio", situación totalmente incompatible con los fines de la LRAU.

En el Capítulo II, relativo a los supuestos de aprobación definitiva municipal se regula también el procedimiento simplificado a instancia de un particular.

Por el contrario, la tramitación de Programas junto a una modificación de Plan se regula en el Capítulo IV, relativo a los cambios en el planeamiento. En urbanismo, no hay duda de qué es primero, si el huevo o la gallina: El primero siempre es el plan y lo segundo (en determinados casos, de tramitación simultánea) su ejecución -gestión de suelo y realización de las obras de urbanización-, mediante el Programa.

Dado que la competencia para planificar es pública, cuando un particular, junto con un PAI pretende modificar la ordenación pormenorizada de un PP anterior o redactarlo "ex novo" debe presentarlo ante el Ayuntamiento para que la Alcaldía pueda resolver sobre su admisión a trámite, según establece en el artículo 45.

Por lo expuesto,

SOLICITO, admita este escrito de alegaciones, lo una al expediente y visto su contenido se acepten las alegaciones, en concreto:

- 1º.- no se apruebe la homologación modificativa, desestimándola.
- 2º.- se acuerde la improcedencia de la tramitación del Plan por el procedimiento abreviado, con retroacción del mismo para su tramitación conforme a derecho.
- 3º.- se acuerde la necesidad de proceder la revisión de las NNSS de Les Coves.

En les Coves de Vinromà, _____ de _____ de _____.