 AJUNTAMENT DE CALLOSA D'EN SARRIA REGISTRE GENERAL	
14 JUL. 2021	
ENTRADA	EIXIDA
1782	

SR. ALCALDE:

JUAN BLASCO SANCHIS, mayor de edad, vecino de Callosa de Ensarrià, con domicilio en Calle Aixarà nº 7, 3º-C, con D.N.I. nº 73.981.796-L, ante el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià comparece y como mejor proceda,

EXPONE:

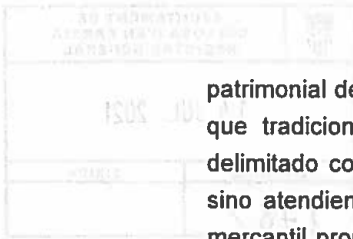
Que mediante anuncio inserto en el D.O.G.V. nº 9083 de 13 de mayo de 2021, esta mercantil compareciente ha tenido conocimiento del sometimiento a información pública de la Versión Preliminar de la modificación puntual del Plan General y ordenación pormenorizada del ámbito Anibits-Maquequibir. Dentro del plazo concedido al efecto, en su condición de propietario de suelo afectado por dichos instrumentos de ordenación el compareciente formula las siguientes,

ALEGACIONES:

PRIMERA.- Modificación de la delimitación del Sector "Anibits-Maquequibir y reducción de su ámbito:

Según la documentación sometida a información pública, el ámbito del Sector "Anibits Maquequibir", que en le P.G.O.U. de Callosa de Ensarrià tenía una superficie de 1.716.028 m², se ha reducido a una superficie de 1.021.377 m². Con independencia de la reducción del sector en sus cotas más altas por razones medioambientales perfectamente entendibles, y por la exclusión de los suelos que -pese a no estar convenientemente deslindados- se han considerado suelo de protección de cauces, se echa en falta en el documento sometido a información pública una explicación de los demás criterios urbanísticos que han motivado la reducción del ámbito del sector, dando la impresión de que se ha delimitado éste atendiendo más a la conveniencia





patrimonial de la empresa promotora de la actuación que a los criterios legales que tradicionalmente regulan la delimitación sectorial. El Sector no se ha delimitado conforme a elementos naturales o infraestructurales ya existentes, sino atendiendo a criterios de propiedad que invariablemente favorecen a la mercantil propietaria mayoritaria del suelo a que se refiere la modificación del planeamiento.

El compareciente es propietario de las parcelas catastrales con referencias 03048A00600266 y 03048A00600271 que se hallaban incluidas en la mayor parte de su superficie en la primitiva delimitación del Sector 14 tramitado por ese Ayuntamiento. La exclusión prácticamente total de la superficie de dichas parcelas catastrales no sólo no está justificada en modo alguno en la documentación ahora sometida a información pública, sino que se aparta de los criterios de sectorización tradicionalmente establecidos por la normativa urbanística y la Jurisprudencia, para configurar de forma objetiva y ortodoxa la morfología de la sectorización del suelo.

Las variaciones introducidas en la delimitación del sector, en lo que al suelo del compareciente respecta, vulneran la doctrina que prohíbe ir contra los propios actos y la contradicción de los precedentes administrativos y atenta contra el principio de igualdad constitucionalmente reconocido. Obsérvese, como argumento adicional, que una parte del exiguo suelo que se ha dejado al compareciente en el sector se califica como Equipamiento "SQE3" que, mucho nos tememos, estará previsto para albergar alguna instalación técnica de indeseable proximidad a las parcelas residenciales circundantes.

SEGUNDA.- Injustificada desclasificación del Sector "Pinets":

El compareciente es, asimismo, propietario de suelo en el Sector "Pinets" que la modificación puntual del P.G.O.U. sometida a información pública desclasifica como Suelo Urbanizable, manteniendo no obstante la vinculación de una parte del sector (36.000 m² de suelo) a Parque Público, a obtener por expropiación con cargo al nuevo Sector "Anibits-Marguequivir". Así se indica en la página 35 de la Memoria Informativa y Justificativa sometida a información pública.



Como consta al Ayuntamiento el Sector "Pinets" ya fue objeto de una iniciativa de Programa de Actuación Urbanística que no llegó a ser aprobada definitivamente. En cualquier caso, resulta evidente que el mantenimiento de la clasificación urbanizable del Sector "Pinets", por su mayor proximidad al casco urbano del municipio, mejores condiciones de accesibilidad y, evidentemente, menores valores medioambientales merecedores de protección, tiene mayor justificación que la modificación del Sector "Anibits-Marguequivir" ahora sometida a información pública.

Obsérvese que el propio Ayuntamiento ante el que comparecemos, equiparaba ambos sectores en cuanto a sus posibilidades de desarrollo y, por tanto, al mantenimiento de su clasificación; así se reconoce en las páginas 28 y 29 de la Memoria Informativa y Justificativa sometida a información pública, en la que textualmente se reproducen los siguientes párrafos del acuerdo de Junta de Gobierno Local en Mayo de 2013:

"En el Documento Consultivo se indica que esta clasificación como suelos urbanos y urbanizables debe comportar su inclusión en la ZONA 0 "Comprende el resto del ámbito incluido en la zona objeto de la norma de gestión y que no cumple los criterios para ser incluido en ninguna de las categorías anteriores. Específicamente, se incluirán en esta categoría las áreas urbanas y urbanizables, grandes infraestructuras y, en general, ámbitos que carezcan de cualquier relevancia desde el punto de vista de la aplicación de las normas y el cumplimiento de sus objetivos.

Dichas categorías tienen como objetivo garantizar un estado de conservación favorable de los hábitats de interés comunitario y/o de las especies Red Natura 2000 presentes en los espacios que son objeto de esta normativa, y van acompañados de una cartografía que facilita su ubicación en el espacio.

Este aspecto si que ha tenido consideración en otras áreas incluidas en las zonas de gestión. Como ejemplo se adjunta detalle de zonas así consideradas.

En consecuencia los suelos del Sector 13 "Pinets" y 14 "Anibits-Margequivir" del PGOU de 2007 deberían estar incluidos en la Zona 0 por remisión expresa de la definición de esta zona."



En la documentación sometida a información pública no se explica cuales sean las razones por las que el Sector 13 "Pinets" se desclasifica y, por el contrario, se mantiene la clasificación de la mayor parte del Sector 14 "Anibits-Marguequivir". Nos hallamos por tanto, una vez más, en una flagrante vulneración de la doctrina de los actos propios que impone la inadmisibilidad del "venire contra factum proprium", que la jurisprudencia aplica asimismo al comportamiento administrativo (St. T.C. nº 73/1988, de 21/04/1988):

"La llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de "venire contra factum proprium" surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor a una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos subjetivos."

En similar sentido se pronuncia la Sentencia de la Sección Tercera de la Sala del T.S.J. de la Comunidad Valenciana, de fecha 11 de Diciembre de 2.000 (Recurso nº 2072/97), que considera:

"QUINTO.- "Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe" - artículo 7.1 del título preliminar del Código Civil - , que se infringe o falta cuando - como dice la sentencia de Tribunal Supremo de 29 enero 1965, Sala 1ª - , "...se finge ignorar lo que se sabe... se realiza un acto equívoco para beneficiarse intencionadamente de su dudosa significación o se crea una apariencia jurídica para contradecirla después en perjuicio de quien puso su confianza en ella...". La jurisprudencia Contencioso-Administrativa ha venido haciendo frecuente uso de este principio general, en campos tan distintos como el de las notificaciones, los contratos administrativos, la expropiación forzosa... etc declarando que "...el principio de buena fe es inspirador tanto para los actos de la Administración como para los del administrado". Sent. 23 enero 1976, Sala 4ª. Intimamente ligado con el principio de la buena fe se encuentra el de los actos propios recogidos también con reiteración, por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pues - como recuerda la Sent de 5 junio 1978 de la Sala 4ª, que cita RR 11 diciembre 1969, 21 abril 1970 y 23 junio 1971 anteriores, y cuya tesis vuelve a ser ratificada por



la Sala 3ª el 26 diciembre del mismo año de 1978 "...en esta jurisdicción es aplicable el principio de derecho, de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos, cuando estos, reúnan los requisitos y presupuestos previstos para ello... pues si este principio vincula a la Administración, en justa reciprocidad también constriñe al administrado..".

TERCERA.- Inclusión del Sector "Pinets" y el Sector "Anibits-Marquequivir" en una misma área de reparto:

La ordenación pormenorizada sometida a información pública establece una reserva de 62.560 m² de techo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Dichas viviendas se ubicarían en las Manzanas de uso residencial M1, M2, M3 y M4. Dichas manzanas quedarían fuera del "Complejo Inmobiliario" dotado de viario y equipamientos de titularidad y uso privados que asimismo se contempla en la Memoria. Es decir, las manzanas M1, M2, M3 y M4, estarían llamadas a convertirse en una especie de gueto, rodeadas de edificaciones y usos terciarios de alto nivel cualitativo, destinadas a una clientela de alto poder económico, tal como se desprende del apartado 2.3.2. de la Memoria (Página 44).

"A efectos de intentar dotar al complejo residencial de unos estándares de calidad que hagan única en la zona la oferta que se plantea en la presente actuación urbanística, pero sin que ello conlleve una carga de costes de mantenimiento para esta corporación municipal, se ha optado por fomentar la privacidad de la parte norte del sector. Con este objetivo, los viarios que discurren por este ámbito tienen la consideración de dotaciones privadas, no siendo por lo tanto de cesión obligatoria a la administración y resultando su uso de carácter privado para las parcelas situadas en este entorno. En esta zona de acceso restringido a los propietarios, los ámbitos cuya preservación como espacios libres de edificación es fundamental para mantener las características paisajísticas de la zona y sus valores medioambientales se han calificado asimismo como zonas de suelo no urbanizable.



Para garantizar el adecuado desarrollo y mantenimiento de esta zona se plantea la obligatoria constitución de un complejo inmobiliario de los definidos en el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal."



Entre la documentación sometida a información pública obra el "PLANO 0.6. COMPLEJO INMOB.", en el que se establece una distinción entre "suelo privado y suelo público" que no guarda coherencia con la calificación de los distintos suelos, ni con la tipología de vivienda libre o VPP. Dicho plano es el siguiente que, como puede verse, no se corresponde con el plano de "Reserva de Vivienda de Protección Pública"



Con independencia de lo anterior, la mixtificación de las dos tipologías residenciales (libre de la máxima calidad urbanística y V.P.P.), es claramente desaconsejable y pugna abiertamente con los criterios de especialización del suelo. Sin pretender defender posiciones elitistas, nos parece completamente desaconsejable, por múltiples razones que es ocioso enumerar, que junto al "complejo inmobiliario con estándares de calidad únicos en la zona", se edifique una barriada de viviendas de protección pública del importante tamaño que se contempla en el instrumento de planeamiento sometido a información pública.

Por ello efectuamos la sugerencia que se genere una única área de reparto, que incluya los Sectores "Pinets" y "Anibits-Marquequivir", ubicándose en el Sector "Pinets" las viviendas sometidas a régimen de protección



pública. Sería ésta una solución beneficiosa tanto para el interés público, como para todos los intereses privados concurrentes (promotores y adquirentes de las viviendas de una y otra tipología). Con esta solución, además de conseguirse mayor racionalidad y coherencia en la zonificación urbanística, se estaría dando satisfacción a los propietarios del Sector "Pinets", evitándose con ello la consiguiente litigiosidad y la reclamación de daños y perjuicios conforme al régimen jurídico indemnizatorio establecido en los artículos 38 y 39 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CUARTA.- Variación del trazado de la vía pecuaria "Colada de Segarra":

En la Memoria sometida a información pública se alude de forma imprecisa a la "denominada Colada de Segarra", cuya anchura ni siquiera se precisa exactamente ("de 6-8 m de ancho"), de cuyo trazado se dice que *"no resulta cierto dado que por una parte, no existe rastro físico alguno de su recorrido y por otra a que las cartografías o bases oficiales consultadas reflejan soluciones diferentes"*.

Según parece el instrumento de planeamiento sometido a exposición pública plantea una variación del trazado de la vía pecuaria, antes incluso de haber procedido a su delimitación y medición actual, condición que debe ser previa a fin de determinar que no se produce merma en la superficie de suelo demanial recibida en el nuevo trazado.

Pero al margen de ello resulta aún más sorprendente que el nuevo trazado se incluya en todos los planos por fuera del límite oeste del Sector y, pese a ello, se afirme que el suelo afectado será objeto de reparcelación a sus propietarios actuales, situación en la que se encuentra el compareciente. Así se dice en la página 6 de la Memoria de la O.P.:

"Por otra parte, con la gestión de la actuación urbanística y más concretamente con el Proyecto de Reparcelación, se cederá formalmente la superficie del recorrido interior al Sector a la Consellería, inscribiéndola a su nombre en el Registro de la Propiedad."



Y por otra parte, en la Página 36 de la misma Memoria (Apartado 2.2.3. **MAGNITUDES DEL SECTOR**) se dice que el nuevo trazado de la vía pecuaria -que se cuantifica con precisión en 9.114 m²- se clasifican como Suelo No Urbanizable, como no puede ser de otro modo habida cuenta de la previsión de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Con las imprecisiones que se desprenden de todo lo dicho, es previsible que la obtención del Suelo de la vía pecuaria actual -que pasará a convertirse en Suelo Urbanizable- pretenda efectuarse mediante una injusta compensación económica a precio de Suelo No Urbanizable, con una manifiesta vulneración del principio del justo reparto de beneficios y cargas urbanísticas, en claro perjuicio de las fincas que no soportaban dicha afección demanial y que ahora pasarían a sufrirla en exclusivo beneficio de los promotores del sector que adquirirían suelo urbanizable a valor de suelo inicial rústico. En caso de ser esa la intención que encubre la exclusión de la vía pecuaria del ámbito del sector, nos veremos obligados a impugnar la ordenación que pudiera aprobarse en esos términos.

En su virtud,

SOLICITA a V.S. Que teniendo por presentado este escrito y por efectuadas las alegaciones que se contienen en el mismo, se sirva someterlas a la consideración del Pleno Municipal, estimarlas y proceder a modificar las versiones preliminares de las modificaciones puntuales del P.G.O.U. y de la Ordenación Pormenorizada del Sector "Anibits-Marguequivir", en la forma que se solicita en cada una de las alegaciones referidas.

Lo que se pide en Callosa de Ensarriá a catorce de julio de dos mil veintiuno.



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE ENSARRIA.

