

ESCRITO DE ALEGACIONES

al inicio del procedimiento de aprobación del Plan Parcial Sector S-3 del Ayuntamiento de Alfafara

1. PRIMERA.- En la **página 4** del Borrador del Plan Parcial, cuando se hace referencia a los objetivos que conducen al Ayuntamiento a impulsar la tramitación del Plan Parcial se establece el hecho de ***“Ofertar suelos con destino industrial en cantidad suficiente para responder a las demandas crecientes derivadas de las actividades económicas del tipo de almacenaje o distribución y pequeños talleres e industrias de baja tecnología, que actualmente se localizan indiscriminadamente.”***, así como la (DEUT, apartado 4.3.3 Nuevos desarrollos, e.) ***“previsión de un desarrollo de tamaño generoso para usos industriales y de almacenaje”***. La ***“demanda creciente”*** a la que alude el Ayuntamiento no se corresponde con la realidad y no puede interferirse o basarse en meras suposiciones, ni mucho menos respaldarse en la realidad que contemplaba el *Plan General de Ordenación Urbana* (en adelante, PGOU) hace 15 años. Es más que evidente que el pueblo de Alfafara no cuenta en la actualidad con dicha ***“demanda creciente”*** ni tampoco necesita la ***“previsión de un desarrollo de tamaño generoso para usos industriales y de almacenaje”***, básicamente, porque apenas cuenta con industria. Por tanto, a menos que el Ayuntamiento pueda demostrarlo aportando, entre otros, estudios o informes de estimación de la demanda con datos objetivos, nuevas solicitudes de licencia de obras para construir naves industriales, solicitudes de licencia de actividad industrial, etc., la demanda nunca puede presumirse porque, al constituir la principal motivación por la cual la corporación municipal decide llevar adelante el desarrollo de este Plan Parcial, estos datos deberían poder acreditarse fehacientemente. Según nuestros cálculos, únicamente tres industrias y un taller mecánico se encuentran hoy en día en activo: dos en las naves cercanas al cementerio (lejía y hierbas), cerca de las cuales también se ubica el taller, y la almazara que se encuentra cerca de la conocida como ***“la vía”***; todas ellas realizando ***“actividades económicas del tipo de almacenaje o distribución y pequeños talleres e industrias de baja tecnología”***, por lo que ni siquiera se sustenta la necesidad de un desarrollo industrial en sentido amplio que pueda dar cabida a cualquier tipo de industria en la población sin ningún tipo de control o limitaciones; dado que, un municipio como Alfafara, eminentemente agrícola y rural, se podría ver seriamente afectado ante la hipotética llegada de industrias de toda índole –que escapen a las pequeñas ***“actividades económicas”*** expresamente contempladas por el PGOU-; supuesto, este, para el cual el Ayuntamiento no ha previsto medida alguna, que sería lo más procedente habida cuenta de las propias características e idiosincrasia del municipio. Además, el Plan Parcial, remitiéndose a las disposiciones contenidas en el PGOU de 2003, establece que ***“En***

relación a este sector de la actividad económica este Plan General propone una oferta de suelo calificado muy generoso en correspondencia con las demandas generadas en el municipio y a la necesidad de ampliación de la industria más importante existente en el mismo”, ignorando que la realidad del pueblo ha cambiado drásticamente desde entonces. De hecho “*la industria más importante existente en el mismo*” a la que alude el PGOU, la conocida como “Fábrica de Terol” y que efectivamente empleaba a cierto número de habitantes del mismo, ha cerrado, y no, precisamente, por falta de suelo industrial para desarrollar su actividad. Es más, en la actualidad se ha transformado en la Almazara a la que aludíamos con anterioridad y no cuenta con ningún empleado del pueblo, siendo, estrictamente, un negocio familiar dirigido por una única persona. Por tanto, la fundamentación del Ayuntamiento falta a la verdad, incurriendo en numerosas generalidades, incoherencias y presunciones, que impiden continuar sosteniendo el principal objetivo que motiva la ejecución del Sector S-3, esto es, “*responder a una demanda creciente para desarrollos industriales ordenados próximos al núcleo urbano*”, (objetivo 1. 2. según lo establecido en la DEUT, apartado 4. 1. 7., de la página 4 y en el recuadro de la página 16 del Borrador del Plan Parcial), máxime cuando no se pueden demostrar nuevas peticiones externas de suelo o de actividades de uso industrial. En otras palabras: es fácil comprobar como las circunstancias que legitiman el desarrollo del Plan Parcial han desaparecido por completo y, mientras que no se justifique convenientemente la necesidad de construir un Polígono, la sombra de la prevaricación empañará cualquier decisión al respecto. En este sentido resulta paradójico que, pese a que el Plan Parcial recuerda también “**la insuficiencia de suelo calificado residencial**” junto al industrial “para las demandas futuras”, remitiéndose también a lo establecido en aquel entonces por el PGOU, el Ayuntamiento no haya adoptado ningún tipo de medida para impulsar el fomento de la vivienda, teniendo constancia acreditada, como la tiene, de la demanda creciente de suelo residencial por parte, sobre todo, de los más jóvenes. Huelga decir que objetivamente existen más razones *a priori* para impulsar hoy en día el desarrollo del Sector S-2 previsto en el mismo PGOU –planos OE1-2 y OE2-4- (suelo urbanizable de uso “residencial aislado”) por ejemplo, que, propiamente, para impulsar el Sector S-3 (suelo urbanizable de uso industrial). Esta incoherencia también merecería ser explicada por parte de las autoridades locales, esto es, por qué se opta por el desarrollo del S-3 y no del S-2, pudiéndose acreditar fácilmente la demanda de vivienda en detrimento de la industrial. Por todo ello, emplazamos al Ayuntamiento a acreditar por escrito la existencia de la mencionada “demanda creciente” que motiva esta iniciativa antes de proseguir con la tramitación del Plan, reiterando el derecho que nos asiste al acceso a la información y los principios de transparencia y buen gobierno que deben guiar en todo momento la actuación de la Administración pública.

2. SEGUNDA.- Tampoco entendemos como, ante un proyecto de tal trascendencia y calado, basado en la necesidad de cubrir una demanda de suelo industrial a nuestro juicio sobredimensionada, no se haya consultado con carácter previo al pueblo y

abierto, en consecuencia, un verdadero proceso de participación ciudadana. Esto es lo que más no cuesta asumir siendo muchas, tal y como nos hemos propuesto advertir en este escrito, las consecuencias que pueden derivarse del mismo; más cuando la legislación vigente obliga a ello. En este sentido, le recordamos al Ayuntamiento que debe cumplir con las disposiciones del artículo 47 de la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana* (en adelante LOTUP) al tratarse de un Plan sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica, esto es, *b).*-***Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*** Y pese a que el artículo 49. 1. e) de la LOTUP habla de someter *“la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de **participación pública, información pública y consultas**”*, cabe reseñar que el Ayuntamiento no ha promovido hasta ahora convenientemente la información acerca de este Plan: no se han realizado bandos ni avisos por escrito, convocado reuniones, recurrido a las redes sociales (a pesar de que el Ayuntamiento tiene página propia en Facebook), etc. En este punto, la transparencia y publicidad del procedimiento deben ponerse en entredicho porque no se está facilitando el acceso a la información como correspondería; de hecho, no se están respetando ni las obligaciones previstas en el artículo 51 de la LOTUP, entre otras, el punto 4. c), que exige que el documento de alcance incluya el ***Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa y las modalidades o amplitud de información y consulta.*** En este punto, el plan de participación pública deberá contener, al menos, *la información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público. En el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como memoria de viabilidad económica preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países.* Mientras que el artículo 51. 5 de la LOTUP vuelve a insistir en que el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, ***se pondrá a disposición del público a través de la página web del órgano ambiental y territorial y del órgano sustantivo;*** requisito que, desde el día de la publicación en el BOP del Edicto que anuncia el inicio del procedimiento, se está incumpliendo (pese a que el Ayuntamiento cuenta también con página web propia). El

artículo 53. 1 de la LOTUP, va incluso más allá, cuando exige que *“La versión inicial del plan o programa, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán sometidos, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública”*. Pero a día de hoy, el Ayuntamiento continúa sin contar con un Plan de Participación Pública para difundir este proyecto a pesar de que, como mínimo, *es preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta* (según el artículo 53. 2 de la LOTUP). Por otro lado, esta falta de transparencia provoca que se desconozcan, también, las administraciones e interesados con los que el Ayuntamiento ha sometido este Plan a consultas. Convendría, en este sentido, que no se informara únicamente a aquellos vecinos directamente afectados por la ejecución del proyecto (léase a los propietarios de las parcelas que sufrirán afectaciones), sino que se considerara también como interesados a los posibles vecinos que pasarán a colindar con el futuro Polígono (muy especialmente, a los residentes de la Calle de les Eres). Dicha información debería ser pública en nombre del buen gobierno. Especialmente porque el dictamen de esas administraciones no es preceptivo en esta ocasión: esto es, si por alguna razón las administraciones consultadas no se pronuncian en plazo, que, en principio, es únicamente de 20 días hábiles –lo que conlleva más indefensión si cabe-, el Ayuntamiento puede proseguir con la tramitación del procedimiento. Los artículos 51. 1 y 57.1 de la LOTUP modificados por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat lo dicen claramente: *“Transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte...” “... La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones”*. Pese a ello, conminamos al Ayuntamiento a reunir todos los informes de las administraciones públicas pertinentes, en aras de promover y garantizar la mayor seguridad jurídica. De hecho, percibimos que la falta de publicidad y difusión del Plan Parcial está imposibilitando que la ciudadanía se informe y pronuncie libremente porque, por lo general, se trata de una población muy activa y comprometida, cuyo más absoluto silencio resulta sospechoso. Cabe recordar a estos efectos la fuerte oposición que tuvo en su día la construcción de la Autovía Villena-Benidorm, cuyo trazado discurría por la “Valleta”, muy cerca de la zona donde se ha previsto la construcción del Polígono. En este caso, la participación vecinal fue determinante para paralizar el proyecto y conservar la Valleta con sus peculiaridades agrícolas, paisajísticas y medioambientales, porque así lo quiso y exigió la gente (el lema de la Plataforma, por todos conocido, era

precisamente “Salvem la Valleta”). Por todo ello, instamos al Ayuntamiento a iniciar un verdadero proceso de participación ciudadana, donde puedan testarse las diferentes sensibilidades y opiniones de la población, valorarse adecuadamente los costes/beneficios del mismo y, sobre todo, donde pueda medirse con objetividad la demanda tanto de suelo industrial como de vivienda que Alfafara realmente necesita. Es lo mínimo que puede hacer la corporación municipal antes de emprender un proyecto de esta envergadura.

3. TERCERA.- Otro aspecto muy cuestionable y que nos sorprende sobremanera, es el hecho de que el Ayuntamiento haya optado por el **procedimiento simplificado** de evaluación ambiental y territorial estratégica. Teniendo en consideración las dimensiones de la intervención prevista en el Sector S-3, no comprendemos cómo no se ha extremado al máximo la diligencia en este punto, apostando por dicho procedimiento y descartando el que, a nuestro juicio, reuniría mayores garantías: el procedimiento ordinario. Recordamos que esta decisión le corresponde en exclusiva al Ayuntamiento como órgano ambiental y territorial competente, según lo dispuesto en el artículo 48. c) 1. y 45. 3, de la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)*, y que la misma debe adoptarse en función **del grado de significación de los efectos ambientales y territoriales** del Plan Parcial. Razón de más para que la fundamentación que realiza el ayuntamiento a la hora de decantarse por el procedimiento simplificado en el Documento Inicial Estratégico (página 25), que consiste, básicamente y entre otros puntos, en apelar a la *“reducida extensión de la superficie del Sector S-3”*, nos desconcierte por completo. Si bien la afectación del Sector S-3 supone únicamente un 0’3785% de la superficie del término municipal de Alfafara (de 1.974,16 Ha), cuando estas cifras se comparan no con ese total sino con la superficie real de suelo urbanizable en el núcleo urbano, se comprueba rápidamente la desproporción y el impacto, tanto ambiental como territorial y estratégico, que podrá suponer la implantación de un Polígono industrial de 75.700 metros cuadrados. Unos simples cálculos realizados a partir del PGOU vigente no solo lo confirman, sino que arrojan resultados más que preocupantes, entre ellos: que el Plan Parcial supone una superficie equivalente a un 51’7% del suelo urbano, un 54% del suelo urbano consolidado y un 1260% del suelo urbanizable que queda vacante en el municipio; esto es, que ocupará un 66’5% de la totalidad del suelo urbanizable del pueblo, lo que puede llegar a hipotecar el futuro desarrollo residencial de Alfafara, porque el Polígono impedirá por el norte lo que vendría a ser la natural expansión del mismo, especialmente, tras las acreditadas dificultades que implicaría desarrollar en la actualidad el Sector S-2 (previsto únicamente para uso “residencial aislado”) por ser limítrofe con el suelo agrícola de especial protección PORN y quedar prácticamente a las puertas del *Parque Natural de la Sierra de Mariola*, una zona con alto valor ecológico y medioambiental, y la ínfima escasez de suelo urbanizable que queda hoy en día disponible en el pueblo. Envergadura que también puede contrastarse en el gráfico que

aparece en la página 12 del Borrador del Plan Parcial, cuando se localiza el sector S-3, pues allí se ve claramente que su tamaño, en relación con el reducido núcleo urbano – viene a ocupar prácticamente la misma superficie-, resulta totalmente desproporcionado. Asimismo, otro de los fundamentos que utiliza el Ayuntamiento para optar por el procedimiento simplificado, como es afirmar que *“la modificación no implica variación alguna de clasificación del suelo, ni hay ampliación del ámbito afectado, no resultando afectado ningún otro elemento de la ordenación estructural”* (punto c de la página 25 del Documento Inicial Estratégico), falta a la verdad respecto al último punto, al constatarse, efectivamente, que el proyecto sí que afecta a elementos de la ordenación estructural, entre ellos, al denominado cauce del Barranco del Rey y la vía pecuaria, como se demostrará en las alegaciones séptima y octava de este escrito. En resumen, a nuestro juicio, la evaluación ambiental y territorial estratégica realizada por el Ayuntamiento para decantarse por el procedimiento simplificado, no ha tenido en cuenta *el grado de significación* de todos los efectos ambientales y territoriales que se pueden derivar a consecuencia del mismo, por lo que le conminamos a revisar con urgencia esta decisión y a obrar en consecuencia. Basta recordar al efecto que, entre los criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica **ordinaria** fijados en el Punto 2 del Anexo VIII de la LOTUP, entre *las características de los efectos y del área probablemente afectada*, se deben considerar en particular: **a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos. b) El carácter acumulativo de los efectos. c) El carácter transfronterizo de los efectos. d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas). f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:** 1.º *Las características naturales especiales.* 2.º *Los efectos en el patrimonio cultural.* 3.º *La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.* 4.º *El sellado y la explotación intensiva del suelo.* 5.º *Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.* 6.º *Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.* Un tenor literal que, habida cuenta de la intervención que contempla el desarrollo del Sector S3, hubiera bastado para decantar la balanza a favor del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinario. Los puntos a), b), c), d), e) y f) del anexo VIII de la LOTUP, merecen, por tanto, una re-evaluación pormenorizada por parte del Ayuntamiento, que debería ser el primer interesado en extremar la diligencia y apostar por el procedimiento más garantista; justo lo contrario de lo que ha ocurrido.

4. CUARTA.- El Documento Inicial Estratégico, en su página 15 (Análisis de alternativas), trata de establecer **diversas actuaciones propuestas** para la posible ordenación del Sector S-3 *con la intención de poder justificar cuál de estas resultaría **más sostenible para el entorno.*** Sorprende, de entrada, que únicamente se ofrezcan dos alternativas: la *alternativa cero* (o no desarrollo del Plan Parcial) y la *alternativa uno* (la que propone

el Ayuntamiento, que consiste en la ejecución prevista del mismo), esto es, dos únicas opciones que equivalen al “todo o la nada”, y que impiden entrar a valorar, más allá del “blanco o negro”, todas las opciones intermedias o posibilidades de ordenación que admite este terreno (como la “escala de grises”) y que, a nuestro juicio, se ajustarían mucho más fidedignamente a las necesidades reales del pueblo. A ello hay que añadir que decantarse por la *alternativa cero* no supondría entonces, como se afirma en el Documento Inicial Estratégico, el *incumplimiento de las directrices que determinaron la aprobación del vigente PGOU*, básicamente porque, como se ha demostrado en la primera alegación, “*la falta de suelos con destino industrial en cantidad suficiente para responder a las demandas crecientes derivadas de las actividades económicas del tipo de almacenaje o distribución y pequeños talleres e industrias de baja tecnología, que actualmente se localizan indiscriminadamente*”, es inexistente en la actualidad, a no ser, como ya hemos dicho con anterioridad, que se pueda acreditar de manera objetiva. En cambio, la elección de la *alternativa 1* resulta, en nuestra opinión, extremadamente discutible. A la vista está que la ejecución de un Polígono industrial de las dimensiones previstas (75.700 metros cuadrados) en un pueblo pequeño eminentemente rural y agrícola como Alfafara, no es ni de lejos la “*alternativa más sostenible*” para el entorno. Tampoco es verdad que la ordenación física del Sector produzca una *mejora del bienestar ciudadano*, como se aduce, para decantarse por esta alternativa. Al contrario, el *bienestar ciudadano* puede verse seriamente afectado si en el futuro inmediato empiezan a instalarse todo tipo de industrias sin limitación -más allá de las *actividades económicas del tipo de almacenaje o distribución y pequeños talleres e industrias de baja tecnología*, que contempla estrictamente el PGOU- en esta área; por lo demás, muy próxima tanto al núcleo urbano habitado como limítrofe con la zona verde de “la vía” y la denominada “Valleta”. Téngase en cuenta, por ejemplo, que, si el Polígono sale adelante, los límites de ruido se ajustarán a las disposiciones normativas para este tipo de suelo, lo que sitúa el umbral permitido en 70 dB durante el día (de 8:00 a 22:00) y 60 dB por la noche (de 22:00 a 8:00h); tolerar este nivel de ruido en un pueblo de 400 habitantes donde predomina la calma y la tranquilidad, especialmente por las noches, es poner el listón muy alto. Si a ello se le añade la excesiva cercanía con el núcleo residencial, como la citada Calle de les Eres, el impacto puede ser desmesurado y acabar afectando a la intimidad familiar y personal de los vecinos. Por todo ello, consideramos que deben explorarse otras opciones y alternativas antes de decantarse por la propuesta actual, que sean capaces de medir objetivamente el impacto ambiental y territorial estratégico de la ordenación de este sector, no como hasta ahora. Con ello no ponemos en cuestión que Alfafara necesite industria, que posiblemente sea verdad, sino que estamos absolutamente convencidos de que un Polígono de esa magnitud no es la mejor solución para nuestro pueblo y que cualquier tipo de intervención sobre este terreno, debe ceñirse fielmente a las circunstancias y a la realidad del mismo. En consecuencia, animamos al Ayuntamiento a explorar y estudiar otras alternativas de ordenación.

5. QUINTA.- En la página 30 del Borrador del Plan Parcial, cuando se hace referencia a las condiciones de ejecución de la urbanización, se especifica, claramente: **“A desarrollar mediante una unidad de ejecución”**, es decir, que el Ayuntamiento deberá implementar todas las disposiciones del Plan Parcial de golpe, esto es: 1.- las secciones viarias; 2.- la pavimentación de viales; 3.- las infraestructuras de saneamiento; 4.- las infraestructuras de depuración; 5.- el suministro de energía eléctrica; 6.-el suministro de agua potable; 7.-el alumbrado público; 8.- la telefonía; y 9.- la jardinería y el mobiliario urbano; cumpliendo con todas las especificidades y características técnicas que exige, en cada caso, cada uno de estos apartados. Ahora bien, desde el momento en que llevar a cabo una obra de estas dimensiones “en una única unidad de ejecución”, podría comprometer seriamente a las arcas municipales, emplazamos al ayuntamiento a presentar, con carácter previo a la acometida, los informes pertinentes sobre su viabilidad económica, la previsión estimada del gasto de las obras y los costes de su ejecución técnica, las partidas presupuestarias que se han previsto o reservado a tal efecto así como el estado actual de saneamiento del erario público, precisamente para comprobar que la corporación municipal cuenta con liquidez suficiente para asumir una empresa de este tipo sin recurrir al crédito externo o contraer deuda; aparte, por supuesto, de poder facilitar la consulta pública de estos datos y la rendición transparente de cuentas. Consideramos este apartado de vital importancia, dado que, entre otros muchos proyectos municipales y por citar un único ejemplo, durante mucho tiempo se ha estado dilatando la reforma y ampliación de la escuela pública del pueblo –parte de las clases se están desarrollando desde hace años en instalaciones prefabricadas-, precisamente por no contar con el necesario presupuesto. En este sentido, nos parece tremendo que no se hayan establecido prioridades y que el uso industrial privado se anteponga al interés y servicio público, en un pueblo como Alfafara cuyo futuro depende, en muchos sentidos, de poder continuar manteniendo abierta su escuela.

6. SEXTA.- Cabe reseñar también, como motivo de especial preocupación, el carácter irretroactivo del proyecto. Las disposiciones generales de las normas urbanísticas relativas al ámbito de aplicación y la normativa aplicable (artículo 1) determinan a estos efectos que, *“una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial, no será posible la redelimitación”* del mismo (página 35 del Borrador). Además, el Plan será *“inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación del referido acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia”* y tendrá una vigencia indefinida *“siendo sus determinaciones de aplicación en tanto no se modifique o resulte alterado por la Revisión del Planeamiento de rango superior, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente”*. El Ayuntamiento debe ser consciente de la trascendencia de este acto, dado que, si el proyecto actual es finalmente aprobado, ya no habrá vuelta atrás; y teniendo en cuenta que la fundamentación del mismo se basa en una demanda irreal de suelo industrial, si

este finalmente no se ocupa, no podrá destinar esta gran superficie de terreno a otro tipo de usos y necesidades. Lo que a su vez ahondaría en el ya mencionado problema del déficit de vivienda, al vetar el futuro desarrollo del mismo por el norte, puesto que el pueblo limitaría para siempre con un Polígono. Un panorama que, no por hipotético, puede desdeñarse.

7. SÉPTIMA.- Nos preocupan seriamente todas las previsiones que efectúa el Plan Parcial respecto al denominado **“Barranco del Rey”** (página 8 y siguientes del Borrador), el **cauce** que *“atraviesa el sector S-3 en dirección Norte-Sur, con una superficie de cauce de 670,00 m², y una afección de protección de cauces de 1.746 m²”* y que es, obviamente, de **dominio público**. Efectivamente, tal y como se ha previsto en el Plan Parcial, conviene subrayar que las disposiciones normativas pertinentes ni se cumplen ni se van a poder cumplir en el futuro (nos referimos, al artículo 6 del *RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*; y a los artículos 6 y 7 del *RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio*). De entrada, porque el Ayuntamiento debería saber que las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal: *“a) a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente”* (art. 6 del RDL 1/2001); y *b) a una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen*; unos requisitos jurídicos que no se están respetando en la actualidad. En efecto, las márgenes de este cauce se han visto afectadas en mayor o menor medida por las naves (las cercanas al cementerio) y construcciones (placas solares) que se han ido ubicando indiscriminadamente a su vera, y cuyo respeto de la zona de servidumbre y de policía, deja mucho que desear. Si a ello se le suma que **la zona de servidumbre para uso público** tiene por finalidad, entre otras: *“a).-la protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico; b).- el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación;* (artículo 7. 1. del RDL 1/2001), entraríamos ya en el terreno de la irregularidad. Básicamente porque las márgenes del cauce se encuentran hoy en día impracticables debido a la maleza que ha crecido en la zona, principalmente por las zarzas, que las hacen inaccesibles y por su patente falta de mantenimiento, lo que imposibilita tanto el paso público –que también se dificulta porque muchas de las naves limitan hasta el extremo con el propio Barranco invadiendo parte del espacio reservado a la zona de servidumbre-, como las necesarias labores de prevención que establece la normativa, entre ellas, la de prevención incendios por ejemplo, habida cuenta del pésimo estado en el que se encuentra este cauce, lo que en caso de catástrofe dificultaría enormemente las labores de extinción (advertencia que debería obligar al

Ayuntamiento a actuar sin dilación). Lo que resulta paradójico si se tiene en cuenta que, *“con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados y las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella* (artículo 7. 3 del RDL 1/2001). En este sentido, nos consta la denuncia que el Guarda Forestal realizó en su día contra el propietario de una de esas naveas precisamente porque la construcción de una nueva infraestructura aneja a la edificación existente conculcaba esta normativa. Cabe recordar al efecto que, según el artículo 6. 3 del RDL 1/2001, *“la regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada”*. Una disposición que nos aboca a cuestionar el dibujo recogido en el *Detalle PO-1* de la página 8 del Borrador del Plan Parcial por omitir, de manera deliberada a nuestro juicio, esta realidad -nótese que en el dibujo parece no producirse ninguna afección a la zona de servidumbre del cauce cuando basta un simple paseo por la zona para comprobar que no es verdad-. Por todas estas razones, emplazamos al Ayuntamiento a revisar esta parte del Plan Parcial y a subsanar todos los defectos que se han aducido, especialmente, los que hacen referencia a los temas de tránsito, seguridad y conservación de las márgenes del *Barranc del Rei*. Simplemente por tratarse de suelo de dominio público, se debería extremar al máximo la diligencia y esperar con cautela el pronunciamiento de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

8. OCTAVA.- Por otro lado, también resulta preocupante la afección impuesta por la legislación sectorial en el ámbito territorial respecto a la vía pecuaria “Cordel del Royeral”, dado que el Sector S-3 linda al este con esta (véase el Visor Cartográfico de la Generalitat de la página 10). De la lectura del Borrador se desprende que la propuesta de Plan –y sin perjuicio de lo que pudieran determinar los informes de la correspondiente Consellería-, *“no afecta al trazado de la vía pecuaria, pudiendo integrarse como paseo o alameda, en los términos previstos en el art. 21.2 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana”*, a pesar de que en la página 27 del Borrador del Plan Parcial, se reconoce expresamente una **afección de 37’61 metros** (vid. Recuadro “Red Primaria de Dotaciones Públicas”). Si se tiene en cuenta que el “Cordel del Royeral” se cataloga precisamente como “Cordel” en el artículo 5 b) de la mencionada Ley por ser *“una vía pecuaria con una anchura no*

superior a 37'5 metros”, la afección, por pequeña que parezca, resulta considerable. De hecho, en la imagen de la página 20 del Borrador del Plan parcial, se observa claramente la desviación que sufre la vía pecuaria. De igual forma que se constata fácilmente que todas las naves que operan en el Sector S-3, también la instalación de placas solares, la afectan (nótese que la línea discontinua que la identifica pasa por encima de todas ellas). Sea como fuere, se advierte una contradicción en el propio Plan Parcial, cuando al hablar de los objetivos y criterios de la ordenación (punto 2. 1, página 15 del Borrador), establece entre los mismos **“Respetar los elementos de la ordenación estructural: la delimitación, el aprovechamiento, la vía verde, la vía pecuaria, y las determinaciones de la Ficha del Sector”**. Y es que por mínima que sea dicha afección, es suficiente para alterar sobremanera una vía de esparcimiento muy utilizada por los vecinos del pueblo, al conectar el mismo con la denominada “Vía”, actualmente catalogada de vía verde, cuyo uso recreativo y deportivo es de sobra conocido por las autoridades municipales. Según la intervención programada, esta vía pecuaria se verá seriamente afectada por la construcción de una isleta a la altura del Cementerio, así como por el más que presumible aumento del tráfico rodado en dirección al Polígono que discurrirá por el vial de 24 m/ancho y de doble sentido que saldrá de la misma, realizando su entronque con el actual camino local que conecta con la carretera, lo que puede alterar sobremanera el trazado original de la vía pecuaria más allá de los 37'5 metros previstos. No puede olvidarse que el mencionado camino local por el que se conectará el polígono a través de la isleta y el nuevo vial de doble sentido, es una zona especialmente transitada por los vecinos, tranquila y muy segura; por ello sorprende todavía más que el Borrador del Plan Parcial no haya previsto la construcción de aceras o ningún otro tipo de medidas preventivas para asegurar de manera adecuada la seguridad vial en toda esta zona (especialmente, en la franja que va desde el cruce de la carretera a la vía). Por todo ello, a nuestro juicio no concurren los requisitos que establece el artículo 21. 2 de la *Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana* para el tratamiento urbanístico de las vías pecuarias que aduce el Ayuntamiento: **“En suelo urbano y urbanizable, si el nuevo planeamiento no altera el trazado de una vía pecuaria ni afecta al uso compatible o complementario en la misma, se integrará como paseo o alameda, correspondiendo su adecuación, conservación y mantenimiento al ayuntamiento. Dicha gestión se determinará de conformidad con los instrumentos establecidos legalmente, que aseguren una adecuada coordinación de la acción administrativa sobre vías pecuarias”**. Como el mismo Plan Parcial reconoce y acabamos de reseñar, sí que se produce una alteración del trazado de la vía pecuaria tradicional, y, con carácter adicional, *dicha modificación afecta al uso compatible o complementario en la misma*, al menos, en el camino público que utiliza principalmente la población para acceder a la vía verde de “La Vía”. Razón por la que estimamos que la competencia en su adecuación, conservación y mantenimiento no le puede corresponder al Ayuntamiento, sino que la última palabra en esta materia la sigue teniendo la Generalitat. En consecuencia, exigimos al Ayuntamiento, no solo que tenga en cuenta

las consideraciones aducidas *supra*, sino que recabe efectivamente todos los informes y pronunciamientos pertinentes por parte de la administración competente y obre en consecuencia, impidiendo que se altere el trazado de esta vía pecuaria que constituye una de las vías de esparcimiento preferidas por la población del mismo.

9. NOVENA.- Entre los requisitos que establece el artículo 50.1 de la LOTUP para dar inicio al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, se especifican las características que debe reunir la documentación que acompaña al expediente – conformado por el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico-, entre las que figuran, entre otras, la descripción de sus **efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático** (letra e.). Pues bien, con todo lo expuesto hasta ahora resulta totalmente paradójico que el Ayuntamiento de Alfara niegue abiertamente la existencia de dichos efectos, tal y como se refleja en la página 23 del Documento Inicial Estratégico con un escueto párrafo: *“Se considera que la propuesta de Plan Parcial **no afecta ni al medio ambiente, ni a los elementos estratégicos del territorio, toda vez que no se modifica la ordenación estructural, ya que se trata de la ordenación pormenorizada del Sector, todo ello de conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana**”*. Una afirmación de la que se derivan muchas consecuencias como, por ejemplo, **la falta de previsión expresa de medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo**, siendo esta previsión, como es, otro de los requisitos específicos que debe acompañar a la documentación en caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado según lo establecido por el artículo 50.2. c. de la LOTUP. En el caso que nos ocupa, estas medidas no acompañan al Documento Inicial Estratégico porque, según el Ayuntamiento, la propuesta de Plan Parcial *no tiene incidencia negativa sobre el medio ambiente o el territorio, y, en consecuencia, no se estiman necesarias medidas específicas para prevenir, reducir o compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente o en el territorio*. Razón por la que, por otro lado, tampoco consta la *descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*, que establece la letra d. del artículo 50. 2 de la LOTUP. Ignorar que el desarrollo del Polígono tendrá un impacto ambiental y territorial determinado, puede resultar muy peligroso para el futuro al menoscabar uno de los principios generales del Derecho Ambiental como es el **principio de precaución**, que aboca a adoptar medidas protectoras que reduzcan la posibilidad de sufrir un daño ambiental, a pesar de que se ignore con exactitud la probabilidad de que este efectivamente se produzca; en otras palabras, hay que extremar la cautela ante situaciones de incertidumbre que pueden acabar comportando riesgos, evitando o reduciendo a priori los posibles efectos negativos que se puedan producir; todo lo contrario a lo que estima el Ayuntamiento, cuya falta de prevención roza, en nuestra

opinión, la negligencia. En este punto, también resulta totalmente tendencioso testar el pulso industrial de un municipio pequeño de las dimensiones de Alfafara con las necesidades que presenta el *área funcional* de Alcoi. Utilizar *este tertium comparationis*, como se hace en el punto 7. 1. del Documento Inicial Estratégico, concretamente en el apartado relativo a la incardinación del Plan Parcial en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana –página 23 y siguientes-, es faltar gravemente a la verdad. La unidad de medida tendría que ser en este caso cualquier otra población de la zona o de la comarca del Comtat, no del Alcoià, del tamaño, características e idiosincrasia de Alfafara; pero claro, ninguna de ellas tiene prevista la dotación de un Polígono de estas características técnicas, ejecutivas y presupuestarias, ni mucho menos visos de ejecutar un proyecto similar, básicamente, porque una necesidad de este tipo es inexistente en municipios pequeños que, por suerte, se encuentran muy bien comunicados con zonas verdaderamente industriales como el mismo Alcoi, Concentaina, Ontinyent, Bocairent o Banyeres. Lo que demuestra, una vez más, que la corporación municipal ha sobredimensionado la demanda de suelo industrial (aparte de ignorar la de vivienda de manera deliberada) y que, en última instancia, lo único que fundamenta –y ya vemos de qué manera-, el impulso de este Plan, pierde totalmente su razón de ser.

POSSIBLES ERRORES DE FORMA

10.- DÉCIMA. Se advierte en la **página 4** del Borrador del Plan Parcial (punto 1. 2.- *Antecedentes*) un posible error de forma. Se ha comprobado que la referencia a la publicación del PGOU de 2003 en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante (en adelante, BOP) nº 160 de 14 de julio de 2003, no es correcta, tras efectuar las correspondientes verificaciones. El Boletín correspondiente al 14 de julio de 2003, es el número 159, no el número 160 como el Borrador de Plan indica, y no contiene ninguna referencia al PGOU de Alfafara; como tampoco la contiene el número 160, publicado el 15 de julio. Además, los planos anexos del mismo PGOU de Alfafara (Plano OE1-2 y Plano OE2-4) vienen fechados en septiembre de 2003, por lo que la publicación del BOP no puede ser nunca anterior a esta fecha, a riesgo de haber podido incurrir en irregularidades por no contener la información completa. Cabe mencionar también que, en diversas ocasiones, se ha requerido oralmente al Ayuntamiento de Alfafara para que publique el PGOU en la página web del mismo y facilitar así el acceso a dicha información, petición que no se ha visto secundada hasta la fecha. En resumen, la equivocada referencia al BOP, pese a constituir un simple error de forma, puede producir a nuestro juicio indefensión, en la medida en que contiene la remisión al marco normativo general que ahora desarrolla de manera pormenorizada el Plan Parcial, y cuya lectura resulta indispensable para comprender el alcance de su ejecución; lo que vicia sobremanera la publicidad del procedimiento y el proceso de acceso a la información pública, así como los principios de transparencia y buen gobierno, que predica la corporación municipal.

11.- UNDÉCIMA.- Asimismo, se detecta otro posible error de forma en la **página 7**, cuando el Borrador del Plan Parcial hace referencia a la normativa que establece la documentación que deberán contener los planes parciales como el que se presenta. A estos efectos, el artículo 40 de la LOTUP exige, entre los *Documentos sin eficacia normativa* -letra a)-, el ***“Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones”*** (punto 2º). Sin embargo, tras consultar todo el expediente del Plan Parcial, es decir, tanto el Borrador del mismo como el Documento Inicial Estratégico, no aparece ningún “estudio de integración paisajística” ni “estudio de paisaje” independiente. Habida cuenta del impacto paisajístico que puede comportar la ejecución del Plan Parcial en un pueblo de las dimensiones, tradición y características de Alfafara, donde el terreno previsto para el desarrollo del Polígono es casi tan grande como el actual núcleo urbano (como hemos advertido con anterioridad), y por la misma cercanía del Sector S-3 no solo con el pueblo (las viviendas de la Calle Les Eres quedan muy cerca del trazado) sino con el *Parc Natural de la Serra de Mariola* y la vía verde que en la actualidad conforma “La Via” (y que discurre por el antiguo trazado del ferrocarril), exige extremar la diligencia en este sentido y poder consultar, mediante este tipo de *Estudios*, la posible afectación del paisaje, así como los hipotéticos efectos que puedan desprenderse de tal intervención. Hay que subrayar, por lo demás, que la mencionada normativa (LOTUP) alude también a los ***“demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones”***. Entre esos estudios figuran entre otros, por ejemplo, *“c) Estudio de paisaje; d) Informe de viabilidad económica; e) Memoria de sostenibilidad económica, y f) Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución”*. Al tratarse de la previsión de un Polígono de magnitud considerable para un pueblo tan pequeño, pensamos que deberían aportarse todos estos documentos, dado que, a nuestro juicio, lo *“precisa”*, convenientemente, “el alcance de las determinaciones” de este Plan Parcial, tal y como estipula la Ley. Insistimos en que el desarrollo de un proyecto de este tipo, es decir, la ejecución del Sector S-3 en Alfafara, puede comprometer seriamente el presupuesto de un municipio que, por su tamaño, no cuenta con la suficiencia económica necesaria para asumir una obra de este tipo sin endeudarse. Sorprende, por ello, y como ya se referido, que en el expediente del Plan Parcial no se incluya en ningún momento una previsión del gasto estimado de tal acometida, ni la viabilidad económica del mismo o la memoria de sostenibilidad económica. Es el mínimo que se le puede exigir a un Ayuntamiento cuyos vecinos tienen el derecho a saber a qué partidas se destina exactamente el presupuesto municipal en virtud del derecho al acceso a la información pública y los principios de transparencia y buen gobierno. Solicitamos, en consecuencia, que se nos faciliten dichos datos. El mismo artículo 34 de la LOTUP afirma, en este sentido, que ***“3. La documentación justificativa debe acreditar la coherencia de la ordenación estructural***

con los indicadores de sostenibilidad y con las directrices de desarrollo territorial que postule”, lo que aboca a extremar la diligencia en este sentido. Requerimos, en consecuencia, conocer y contrastar toda esta información con carácter previo.

12. DUODÉCIMA. – Por último, también señalamos lo que puede ser otro error de forma en la página 24 del Borrador, cuando se dice que **respecto de las edificaciones preexistentes, el Plan Parcial, concretará, 1. Una Ficha individualizada de cada preexistencia, que indicará: a).-tipología edificatoria y compatibilidad con el Planeamiento vigente y propuesto. b).-Superficie actual, neta y parcela vinculada. c).- Memoria de servicios determinando su suficiencia y estado, y a ser posible con cargo a quien han sido costeados; 2. El Nuevo plano de información identificativo de los servicios preexistentes; y 3. La adaptación de tablas y cuadros referentes a: listado de preexistencias y datos, suma de la superficie total de parcelas vinculadas, superficie computable del sector, aprovechamiento tipo, estándares dotacionales, etc.** Ninguno de estos tres documentos (1. Las fichas individualizadas, 2. El nuevo plano de información identificativo y 3. las tablas y cuadros), aparece detallado en el expediente de Plan Parcial, cuando sería más que conveniente habida cuenta de las *edificaciones preexistentes* que operan en el Sector S-3 y la posible afectación de muchas de ellas al dominio público (vid. alegaciones séptima y octava). En este sentido, debería poder acreditarse, al menos, su *“compatibilidad con el Planeamiento vigente y propuesto”* (1. a.).

Y, así pues, en virtud de lo anteriormente expuesto, SOLICITA:

1.- Que se acredite fehacientemente, mediante aporte documental, la “demanda creciente” de suelo industrial a la que alude el Ayuntamiento para desarrollar este Plan Parcial.

2.- Del mismo modo, que se mida realmente y con carácter previo la “demanda de suelo residencial” existente en el municipio y se actúe en consecuencia.

3.- Que se subsanen todos los defectos de forma advertidos en materia de información y exposición pública del expediente del Plan Parcial para que se respete, efectivamente, la normativa aplicable.

4.- Que se asegure con carácter previo el proceso de participación ciudadana que establece la ley.

5.- Que, en su caso, se opte por el procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario.

6.- Que se acredite fehacientemente el coste estimado que tendrá el desarrollo de este Plan identificando las partidas del presupuesto municipal reservadas al efecto, los

pertinentes informes de viabilidad económica y el estado actual de saneamiento de las cuentas públicas.

7.- Que se preserven íntegramente los bienes de dominio público afectados por el Plan Parcial, en particular, las disposiciones relativas a la vía pecuaria y al cauce del Barranco del Rey que están conculcando la normativa vigente.

8.- Que se exploren pormenorizadamente otras propuestas de ordenación del Sector S-3 más allá de las dos únicas alternativas de desarrollo presentadas.

9.- Que no se tome ninguna decisión al respecto hasta recabar todos los informes de las administraciones y organismos públicos que establece la normativa.

9.- Que, en su caso, se subsanen el resto de errores de forma advertidos en los apartados anteriores y se tengan en cuenta el resto de observaciones y consideraciones formuladas.

10.- Que, en definitiva, se tengan por presentadas estas alegaciones para suspender o, en última instancia, modificar, el desarrollo de este Plan Parcial.