



AGRUPACIÓ DE ROCAFORT
C. BURJASSOT, 2, BAIX

Felipe Zayas Hernando, con DNI 73.520.922, y M^a Pilar Núñez Lizondo, con DNI 78.020.956, vecinos de Rocafort, Secretario General y Secretaria de Política Municipal, respectivamente, de la Comisión Ejecutiva Local del PSPV-PSOE, con domicilio a efectos de las notificaciones relacionadas con este escrito en la calle Burjassot, 2, de Rocafort (46111), por el presente COMPARECEN, y como mejor proceda en Derecho, DICEN:

Que, en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana del pasado 20 de febrero de 2007, número 5.454, ha sido publicado anuncio de ese Ayuntamiento sometiendo a información pública el proyecto de reparcelación así como el proyecto de cuotas de urbanización del sector residencial El Bovalar, por el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, plazo en el que los interesados podían examinar el proyecto y presentar cuantas alegaciones y consideraciones estimaran oportunas.

ANTECEDENTES

El presente Proyecto tiene por objeto reparcelar los terrenos que fueron objeto de la tramitación y aprobación de los documentos de planeamiento urbanístico "*Homologación y Plan Parcial Sector Residencial El Bovalar, de Rocafort*" sobre los cuales quienes suscriben el presente escrito manifestaron su más firme oposición en el recurso de alzada presentado ante la Secretaría Autónoma de Territorio y Medio Ambiente, principalmente por los siguientes motivos:

- INCUMPLIMIENTO DE LA LEY 6/1994, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (en adelante, LRAU). INCOMPETENCIA DE UN PARTICULAR PARA FORMULAR UNA HOMOLOGACIÓN DE UN PGOU O DE UNO DE SUS SECTORES. IMPROCEDENTE PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN LA TRAMITACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PGOU.
- INCUMPLIMIENTO DE LA LRAU. EXTRALIMITACIÓN EN EL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA EN EL DOCUMENTO "HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PGOU". INCOMPETENCIA DE UN PARTICULAR PARA SU FORMULACIÓN. IMPROCEDENTE PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN LA TRAMITACIÓN.
- INCUMPLIMIENTO DE LA LRAU. IMPROCEDENCIA DE TRAMITAR UNA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA (PARCIAL) DEL PGOU, PARA INCORPORAR AL PROCESO URBANIZADOR UN SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE, PARCIALMENTE PROTEGIDO, NO INCLUIDO EN EL ÁMBITO DEL PGOU QUE DICE MODIFICARSE.
- INCUMPLIMIENTO DE LA LRAU. EXTRALIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN POR AFECTAR LOS TERRENOS DE UN SUELO URBANO DE LA ESTRUCTURA PRIMARIA DE DOTACIONES.
- INCUMPLIMIENTO DEL PGOU DE ROCAFORT. IMPROCEDENCIA DE TRAMITAR UNA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU. PRECEPTIVA REVISIÓN DEL PGOU, CON ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, ENTRE OTRAS.
- INCUMPLIMIENTO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.
- EL PROCEDIMIENTO SEGUIDO HA CONCLUCADO LOS DERECHOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- INCUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 54 DE LA LRAU (CAPÍTULO V DEL TÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA C.V.). LA ORDENACIÓN NO MEJORA LA PREVIAMENTE APROBADA.
- LA DOCUMENTACIÓN TRAMITADA, EN CUANTO A LA FORMALIZACIÓN, INCUMPLE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 28 DE LA LRAU Y EN EL 79 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

- INCUMPLIMIENTO DE LA LRAU. NORMAS URBANÍSTICAS INCOMPLETAS E INSUFICIENTES.
- PLANOS DE ORDENACIÓN. INCUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 70 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y EXTRALIMITACIÓN EN EL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES.
- INDEFENSIÓN. FALTA DE GARANTÍAS DE QUE EL PLANEAMIENTO APROBADO CUMPLA LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. AUSENCIA DE VISADO Y DE DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA EN LOS DOCUMENTOS.
- IMPROCEDENTE COINCIDENCIA ENTRE COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO. PERJUICIO PARA LOS INTERESES GENERALES.
- OTROS INCUMPLIMIENTOS.

Previamente, habían formulado recurso de reposición ante ese Ayuntamiento contra la aprobación y adjudicación definitivas del Programa de Actuación para el desarrollo de los suelos objeto de los mencionados documentos urbanísticos.

Todos y cada uno de los argumentos apuntados en tales recursos, siguen manteniéndolos en la actualidad y, en su caso, serán esgrimidos en su momento.

De tales argumentos, en especial, por su directa relación con el Proyecto de Reparcelación que actualmente se tramita, debemos hacer referencia, en primer lugar, a la revisión de precios considerada con respecto al presupuesto de ejecución material de las obras por el que se aplicó un aumento de 7,3 puntos, sin que se revisara la modificación experimentada en el mismo periodo en los precios del suelo o en el de los productos inmobiliarios análogos a los resultantes de la promoción urbanística planteada. En virtud de tal acuerdo, resultó incrementado el coeficiente "K" de abono al urbanizador mediante aprovechamiento urbanístico del 29,95% al 33,51%. Este incremento afecta negativamente los derechos del Ayuntamiento ya que se aplica en la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

En segundo lugar, cabe hacer referencia al no establecimiento de coeficientes de ponderación considerando, al menos, las distintas tipologías previstas (unifamiliar aislada, unifamiliar en hilera, plurifamiliar en bloque) y, en especial, a las de protección pública que debe obtener el Ayuntamiento.

Ese Ayuntamiento desestimó el recurso de reposición presentado, basándose en el informe emitido al respecto por un arquitecto y un asesor jurídico, el día 21 de junio, en el que consta que el coeficiente de retribución al urbanizador –una vez actualizados los costes- se determina en el 33,51%, precisando: *"Si el precio global del Programa de Actuación Integrada (Suelo + Obra de urbanización), conforma el 100% y se considera fijo, si aumentamos el valor de la obra y el correspondiente porcentaje, debe disminuir el precio del suelo. No obstante en el caso que nos ocupa, se ha mantenido el precio del suelo precisamente por no crear un quebranto al propietario del suelo que paga las cuotas de urbanización en terrenos, por lo que no puede afirmarse que no se ha aplicado el aumento del IPC al precio del suelo porque se trata mas bien de un coeficiente de retribución que en el caso que nos ocupa se ha ajustado a las consecuencias derivadas de la tramitación en Consellería".*

Seguimos insistiendo en el carácter anómalo de la determinación definitiva del coeficiente de retribución al urbanizador, considerando incoherente efectuar las actualizaciones sólo de los costes de las obras de urbanización -favorables al urbanizador- y no la revalorización del suelo –favorable a los propietarios de suelo y al Ayuntamiento-.

En cuanto a la inexistencia de los coeficientes de ponderación, dicho informe remite al texto del Plan Parcial que, textualmente, dice:

“En virtud de lo dispuesto en el art. 65.1 de la LRAU se podrá ponderar, en el proceso reparcelatorio, coeficientes correctores de la edificabilidad para los usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes.”

Añadiendo:

“Por lo tanto, es el documento de equidistribución quien deberá contener los diferentes coeficientes de ponderación y no podemos coincidir en la afirmación de que se vulnera el art. 5 de la Ley 6/1.998, debido a que estos se regularán en el proceso de reparcelación por lo que procede desestimar la alegación presentada”.

Observamos que, aunque se dijo desestimar la alegación, la presentación de la misma tuvo el efecto de elevar el carácter potestativo del Plan Parcial respecto a los coeficientes (“se podrá ponderar”) a preceptivo (“se regularán en el proceso de reparcelación”).

ALEGACIONES AL DOCUMENTO QUE SE TRAMITA.

PRIMERA. CON RESPECTO A LOS SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO AFECTADOS.

En el área de reparto, se incluyen 1200 m² de superficie de dominio público que pudieran corresponder, al menos en parte, a elementos de la estructura primaria del territorio (vial de acceso a Rocafort desde Campolivar, de la Diputación Provincial, y un cauce afluente del Barranc dels Frares, cuya reposición discurre en parte por suelo no urbanizable y, por ello, presuntamente de la Confederación Hidrográfica del Júcar).

No se aporta plano parcelario catastral del ámbito; no obstante, el mencionado cauce consta identificado en el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana). Asimismo, constaba identificado en el Proyecto de Urbanización en el que el área de reparto de “El Bovalar”, presentaba la siguiente descomposición:

SUPERFICIE PARCELAS			73.549,06
SUPERFICIE SJL	15.555,05	15.555,05	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS SD	11.473,71	11.473,71	
SUPERFICIE SRV	35.885,71		
SUPERFICIE ALAMEDA DE BORDE	9.048,65		
SUPERFICIE ENCAUZAMIENTO BARRANCO	936,69	45.871,05	72.899,81
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO A URBANIZAR			146.448,87

No consta en el expediente haber dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 399 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística vigente. Tratándose el cauce de un bien de dominio público de una Administración distinta a la actuante y siendo objeto de modificación su configuración y uso, procede obtener el correspondiente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, organismo que –incomprensiblemente- tampoco consta que haya emitido ningún informe con relación a los documentos de planeamiento urbanístico que motivan la presente reparcelación (“Homologación y Plan Parcial Sector Residencial El Bovalar, de Rocafort”)

Del mismo modo, procede obtener el informe favorable de la Diputación Provincial con relación a la afección a un tramo de la carretera de acceso desde Campolivar¹

¹ Con respecto al tramo de esta carretera incluido en el ámbito del Plan Parcial “El Bovalar”, cabe señalar el poco ecológico criterio seguido en la ordenación urbanística. Resulta incomprensible que, sin ninguna justificación, se destine a zona verde –con transformador- gran parte del suelo actualmente consolidado como vial –con las demoliciones que implica- y que se ejecuten ex-novo nuevos viales con idéntica finalidad sobre suelos cuyas características son más idóneas para su destino a zona verde, evitando compactaciones de rellenos. Dicho de otro modo, el rediseño del acceso desde Campolivar supone costes de urbanización que podrían haberse evitado.

SEGUNDA. INCOMPLETA RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

La relación de interesados que consta en el expediente no está completa. Al menos, faltan las administraciones antes mencionadas: Confederación Hidrográfica del Júcar y Diputación Provincial.

TERCERA. FALTA DE DOCUMENTOS.

El documento expuesto al público incumple lo dispuesto en el artículo 175.7 de la Ley Urbanística Valenciana, no incluyendo ningún plano que refleje la evolución histórica de la realidad física, ni incorpora los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la superficie que se reparcela.

Entre otras cuestiones, la inexistencia de tales planos impide conocer la evolución del cauce público antes mencionado que, si bien en el Proyecto de Urbanización se mencionaba expresamente su nuevo trazado, reposición del precedente, en el Proyecto de Reparcelación no se menciona en ningún caso.

CUARTA. FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES UTILIZADOS PARA ESTABLECER LA VALORACIÓN RELATIVA ENTRE LAS EDIFICABILIDADES CORRESPONDIENTES A LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS.

Según se ha expuesto, al desestimar las alegaciones presentadas sobre los documentos de planeamiento urbanístico tramitados, se acordó que los coeficientes de relación entre los distintos productos inmobiliarios se determinarían en el Proyecto de Reparcelación.

En el Proyecto de Reparcelación expuesto al público, a los efectos de fijación de tales coeficientes sólo se considera el uso residencial y, dentro del mismo, tres tipologías: UFA (unifamiliar aislada) UFH (unifamiliar en hilera) y EDC (edificación cerrada), determinándose los respectivos coeficientes según los siguientes datos:

	valor venta sin beneficio (€/m ² t)	coste de producción (€/m ² t)	valor residual (€/m ² t)	coeficiente de ponderación aritmético ²	coeficiente de ponderación propuesto
EDC	1.500,00	725,00	775,00	1	1
UFH	1.850,00	955,00	895,00	1,15483871	1,15
UFA	2.000,00	990,00	1.010,00	1,30322581	1,30

Con relación a tales datos y coeficientes de ponderación cabe alegar lo siguiente:

Según dice el Proyecto de Reparcelación (página 39), los datos utilizados se han extraído de un estudio de mercado. De tal estudio no se aporta ningún dato, ni sobre sus autores ni sobre las bases de información utilizadas, ni sobre los cálculos y consideraciones realizadas.

Ninguno de los técnicos autores del proyecto (un licenciado en derecho y otro en ingeniería de caminos, canales y puertos) es competente para valorar productos resultantes de la práctica arquitectónica.

En el Proyecto de Reparcelación, no se ha considerado la posible existencia de viviendas de protección pública; sin embargo, éstas deben existir, al menos en la parte que se adjudica al Ayuntamiento como cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. Con toda probabilidad, por cumplir más adecuadamente la finalidad de aquélla, establecida en los

² Los datos de esta columna no constan en el Proyecto.

artículos 261 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana, el aprovechamiento a ceder debe corresponderse con edificios del tipo EDC (viviendas plurifamiliares en manzanas cerradas).

Los coeficientes se han calculado considerando el valor en venta SIN BENEFICIO de los respectivos metros cuadrados edificados lo cual es totalmente improcedente y contrario a los criterios legales porque, precisamente la consideración de coeficientes de relación entre tipos obedece al imperativo de conseguir el reparto equitativo de cargas y beneficios (principio de equidistribución de cargas y beneficios, establecido también en el artículo 5 de la vigente Ley 6/1998) lo cual no puede verificarse si se desconsideran éstos.

El redondeo realizado no es acorde con los criterios científicos.

La cuantía de los coeficientes empleados –que, como se ha dicho, no se han justificado- no guardan ninguna relación con los datos del mercado inmobiliario de Rocafort, conocidos a través de las ofertas de las distintas inmobiliarias. Basta comparar éstas con las que resultarían para viviendas de 100 m² construidos en cada uno de los tipos (en la penúltima columna del cuadro, se expresan en euros; en la última columna del cuadro, se expresan en pesetas).

	valor venta sin beneficio (€/m ²)	Vivienda de 100 m ² (en euros)	Vivienda de 100 m ² (en pta)
EDC	1.500,00	150.000,00	24.957.900,00
UFH	1.850,00	185.000,00	30.781.410,00
UFA	2.000,00	200.000,00	33.277.200,00

A la vista de los datos expuestos, consideramos muy dudoso que el estudio de mercado utilizado corresponda al municipio de Rocafort y referido al momento en que deben efectuarse las valoraciones.

A la no correspondencia entre los valores de mercado conocidos y los coeficientes empleados cabría añadir una consideración sobre el coste de cada uno de los tres productos inmobiliarios.

Es evidente que cada metro cuadrado construido (tipos UFA, UFH y EDC) va asociado a una superficie de suelo privatizada muy distinta. Asimismo, es evidente que la proporción de suelo destinado a red viaria es muy superior en las urbanizaciones de tipo extensivo (viviendas unifamiliares) que en las de tipo intensivo (viviendas en bloques tipo finca). Por ello, un somero análisis de costes nos daría coeficientes muy distintos a los utilizados en el Proyecto que, de no considerarse, darían como resultado que los adjudicatarios de edificabilidad en edificios del tipo EDC –entre otros, el Ayuntamiento- estarían costeando los gastos que son propios de las urbanizaciones de viviendas unifamiliares que, por otra parte, resultan injustificadas en cuanto a los costes de mantenimiento.

Además del análisis de los costes, cabe considerar adicionalmente que, en las tipologías de viviendas unifamiliares, la superficie edificable experimenta una sobrevaloración adicional por los usos complementarios que son posibles (semisótanos de aparcamientos/trasteros, muchas veces „habitables“; buhardillas -no computadas por este Ayuntamiento al conceder licencia-, jardines, piscinas, paelleros, etc.).

Concluimos por tanto que son inaceptables los coeficientes empleados para equidistribuir cargas y beneficios atendiendo a la tipología edificatoria a la que se destinan los suelos adjudicados en la reparcelación. En particular, tales coeficientes perjudican al Ayuntamiento quien ve minorada la superficie de la edificabilidad que recibe para satisfacer las necesidades sociales de viviendas de protección.

QUINTA. FORMA DE ABONO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

En el Proyecto de Reparcelación que se tramita no se da cumplimiento al interés general de que el Ayuntamiento obtenga la máxima edificabilidad para obtener las máximas viviendas de protección pública, abonando las correspondientes cuotas urbanísticas en metálico.

Según puede observarse en la cuenta de liquidación provisional, el Ayuntamiento abona el 100% de los costes de las obras de urbanización que le corresponden mediante entrega al urbanizador de aprovechamiento urbanístico.

Por ello, la edificabilidad que obtiene el Ayuntamiento resulta doblemente reducida. Sólo por no abonar las cuotas en metálico, el Ayuntamiento recibe del orden de un 67% del aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho. Adicionalmente, por la utilización de los coeficientes de relación entre tipologías no ajustados a la realidad del mercado inmobiliario de Rocafort, objeto de la alegación precedente, se reduce la edificabilidad que percibe y, por tanto, el número de viviendas de protección pública que podrían construirse en Rocafort, únicas posibles por no haber determinado ninguna cuantía mínima en los documentos de planeamiento, redactados según el criterio de un empresario privado.

Repetidamente en los plenos municipales (entre otros, en los que se han presentado alegaciones y reclamaciones con relación al destino de 300.000 euros ingresados por la venta unilateral al urbanizador del aprovechamiento urbanístico del PAI de la Bonaigua) ha manifestado el gobierno municipal que velaría por los intereses ciudadanos procurando obtener la máxima edificabilidad para destinarla a viviendas de protección pública.

Se alega, por tanto, que el Proyecto de Reparcelación tramitado es contrario al interés ciudadano, debiéndose establecer que el Ayuntamiento abonará las cuotas urbanísticas que le corresponden en metálico; como mínimo hasta un importe de 300.000 euros, correspondiente al ingreso equivalente a la venta unilateral del aprovechamiento urbanístico que le correspondía en el PAI de la Bonaigua.

De conformidad con lo expuesto, SOLICITAN que se tengan por presentadas las precedentes alegaciones contra el Proyecto de Reparcelación del Sector Residencial "El Bovalar" expuesto al público según anuncio publicado el pasado día 20 de febrero de 2007.

Rocafort, a 18 de marzo de 2007.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ROCAFORT.