

**AL SR. ALCALDE  
PARA ANTE LA CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y  
VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO**

D. ...., mayor de edad, con D.N.I. ...., y domicilio a efectos de notificaciones en ....., ante Ud. comparezco y como mejor proceda **DIGO**:

Que el pasado 16 de noviembre ha sido sometido a información pública la versión preliminar del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).

Este documento propone entre sus determinaciones la desclasificación directa de los sectores de suelo urbanizable P1, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 y TER32.

Que quien suscribe es propietario de suelo urbanizable en estos ámbitos (y por tanto contribuyente del IBI municipal desde ya hace muchos años), y entiende que dicha propuesta supone una lesión injusta de nuestros derechos e intereses, y a tal efecto, dentro del plazo establecido formula las siguientes

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.-** La Generalitat no ha facilitado la documentación gráfica en formato que permita con el grado de detalle necesario saber el grado de afección de nuestras propiedades, lo que supone una dificultad añadida para los propietarios y para los propios Ayuntamientos a la hora de informarnos, y puede ser constitutivo de **indefensión**.

**SEGUNDA.-** El PATIVEL tiene como objetivo, se supone, definir y ordenar la infraestructura verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos naturales e inducidos.

En base a ello, el PATIVEL desclasifica los terrenos de los sectores de suelo urbanizable en la zona de Capicorb referidos antes como SUELOS NO URBANIZABLES DE PROTECCIÓN DEL LITORAL (NIVEL 1), porque se trata de suelos abiertos al mar que no tienen un programa de actuación aprobado.

Dicha medida es **injusta**, genera **inseguridad jurídica** y quiebra por completo la **confianza legítima** del ciudadano hacia la Administración, por cuanto no tiene en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalà de Xivert contó con **declaración de impacto ambiental favorable** para clasificar los sectores de suelo urbanizable en la zona de Capicorb, por parte de la misma Conselleria que ahora dice justo lo contrario.

Y ello supone, además, limitar el ejercicio legítimo del derecho a desarrollar urbanísticamente nuestra propiedad, cumpliendo con todas las medidas correctoras que

se establecen en el Plan, respetando la legalidad y el interés general municipal que, recordemos, sigue vigente.

Además, supone un **agravio comparativo** con el trato recibido por el PATIVEL a los suelos colindantes en el término municipal de Torreblanca, que se encuentran abiertos al mar y en la misma situación de suelo rural que los suelos de Capicorb.

Según el PATIVEL, dichos suelos urbanizables se mantienen en una **situación transitoria** y no se desclasifican porque *“aun siendo posible y viable desde el punto de vista ambiental, provocaría responsabilidad patrimoniales a la Generalitat”*.

**Pero, ¿El objetivo del PATIVEL no era definir y ordenar la infraestructura verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales? ¿En qué lugar quedan en esa situación los valores ambientales y la protección del territorio y de la infraestructura verde del litoral? ¿Pagamos justos por pecadores?**

Y el agravio aún es mayor si se tiene en cuenta que el PATIVEL prevé SUELOS NO URBANIZABLES DE PROTECCIÓN DEL LITORAL (NIVEL 1) en los primeros 500 metros de la costa, pero en nuestro caso, éstos **se amplían** hasta los 1000 metros. Pero **¿Por qué 500 metros? ¿Por qué 1000 metros? ¿Se ha seguido un criterio técnico a la hora de fijar el ámbito de actuación del PATIVEL?**

**TERCERA.-** La desclasificación de suelo propuesta en el PATIVEL se ha realizado **sin contar con el consenso municipal**, afectando al modelo territorial de Alcalà de Xivert y por lo tanto **limitando la autonomía municipal** de la Corporación, cuya competencia sobre suelos urbanos y urbanizables es incontestable.

Los suelos de los sectores de suelo urbanizable P1, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 y TER32 tienen la consideración de urbanizable desde la aprobación del Plan General por la Generalitat en 1998, que cuenta con la preceptiva **Declaración de Impacto Ambiental favorable**.

El PATIVEL no tiene en cuenta porqué el Plan General ordenó estos suelos como urbanizables.

Durante la vigencia de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento de 1978, la presentación de numerosos planes parciales, muchos de ellos aprobados definitivamente, llevó a la Dirección General de Urbanismo a solicitar la redacción de un “Plan Especial del Sistema General Viario”, para dotar a Alcossebre-Alcalà de un **sistema de infraestructuras** racional a la franja de 1000 m paralela a la costa, del suelo apto para urbanizar.

Asimismo, en todo el territorio de la costa, durante la vigencia de las NNS, aparecieron amplias zonas de **chalets y apartamentos** con escasas infraestructuras, invadiendo la costa con diferentes tipologías edificatorias, que condujo a crear **espacios urbanos necesitados de espacios libres públicos**.

Además, la falta de planificación en dicha zona costera hizo que ésta estuviera caracterizada por grandes discontinuos edificatorios y la existencia de numerosos caminos, **sin una red viaria acorde con las necesidades**. En este sentido, no hay que

olvidar que junto a las edificaciones, existen instalaciones como campings, hoteles o el campamento de juventud de la Generalitat Valenciana en la zona examinada, que requieren de una red viaria de infraestructuras que atienda sus necesidades.

En toda esta área **sólo existe una vía que recorre la costa desde Capicorb hasta más allá de la Urbanización Las Fuentes**, coincidente con la vía pecuaria Cañada Real de la Marina (conocida como Camí L'Atall), que precisamente por su condición de vía pecuaria y, además, por estar afecta por la servidumbre de costas, presenta en muchos tramos un estado de deficiencia viaria, mantenimiento de firme, ausencia de aceras, etc.

Todo ello hace que las **Directrices Definitorias** de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio que se contienen en el PGOU prevean en Alcossebre, desde las zonas consolidadas de las Fuentes, Alcossebre casco y Playa Romana, un crecimiento longitudinal y concéntrico, apoyado en una **red viaria estructural alternativa** al Camí L'Atall que, a modo de peine penetra en los suelos urbanizables hacia la costa con un eje articulador, tipo bulevar, con sección entre 21-23 metros. Con arreglo también a dichas directrices, el PGOU prevé suelos urbanizables que **reordenan las situaciones edificatorias preexistentes**, y disponen dotaciones públicas con las que **completar** los espacios de suelo urbano consolidado por la edificación. Dichos suelos, además, se dispusieron para dotar de acceso al mar, garantizando la servidumbre de tránsito que contempla la Ley de Costas.

El PATIVEL dejará a Alcossebre-Alcalà sin **la solución propuesta por el PGOU a la problemática existente en la Costa de Alcossebre**, y más allá, sin una alternativa sólida ni viable económicamente, ya que desde la Generalitat se ha ido anunciando en las distintas presentaciones que ha realizado, que carece de recursos económicos para adquirir los suelos que desclasifica y para la ejecución de las infraestructuras a las que dichos suelos sirven, y que deben ser los Ayuntamientos, ya de por sí limitados de presupuesto, los que las acometan. **Pero, ¿Cómo? Si, además, con la desclasificación propuesta van a ver todavía más limitados sus ingresos por la ausencia de licencias, campamentos, hoteles, actividades, etc.**

**CUARTA.-** El PATIVEL no sólo limita injustamente el derecho de los propietarios de suelos urbanizables, impidiendo el legítimo derecho a urbanizar nuestra propiedad, **desclasificándolos**. También afecta a los propietarios de suelos urbanizables que no se desclasifican, e incluso a los propietarios de suelos no urbanizables.

Así, los suelos urbanizables del litoral que no se desclasifican ven modificada su ordenación, con la imposición de **nuevas cesiones** derivadas de la obligación de calificar como infraestructura verde o zonas verdes todos los terrenos que estén comprendidos en la franja de **200 metros de amplitud tierra a dentro** (la otra opción que da el PATIVEL es la de desclasificar los terrenos comprendidos en esta franja).

Por su parte, los propietarios de suelos no urbanizables que el PATIVEL clasifica como SUELOS NO URBANIZABLES DE PROTECCIÓN DEL LITORAL (NIVEL 1), van a ver también limitados sus derechos. Y es que el régimen de usos prohibidos limita a los propietarios de suelo rural poder destinarlos a la agricultura u otras actividades relacionadas con el turismo que sí se permitían para los suelos no urbanizables de régimen común. El PATIVEL dice que quiere preservar la agricultura, pero la prohíbe en toda esta zona. El PATIVEL prohíbe la agricultura intensiva y los invernaderos. El

PATIVEL dice que quiere preservar el territorio para mejorar el turismo. Pero el PATIVEL prohíbe también en estos suelos la instalación de campamentos de turismo. **¿No resulta contradictorio? ¿Dispone el PATIVEL de un estudio económico que determine que este modelo es un modelo sostenible? ¿Cuenta el PATIVEL con un estudio que concluya que de verdad se va a dinamizar el turismo?**

**QUINTA.-** El PATIVEL contiene un Catálogo de Playas y clasifica como **Playas Naturales** todas las playas de Alcossebre desde la Playa del Carregador, incluyendo la Playa Romana, Playa del Moro, Playa Mañetes, etc. Todas ellas, que por su inmediatez y colindancia al suelo urbano sellado y consolidado deberían estar clasificadas como **Playas Urbanas**.

Dicha clasificación, que **no está justificada**, va a suponer nuevas limitaciones y trabas en la tramitación de concesiones o en la ampliación o prórroga de las ya existentes. En definitiva, se va a limitar el uso y disfrute de las mismas por el turista, lo que va a repercutir negativamente en los ingresos que genera dicho sector.

Con respecto a la situación actual, las superficies para establecimientos para comidas y bebidas se van a reducir; se va a reducir hasta un 10% la ocupación máxima; se va a prohibir la realización, instalación o la explotación por terceros de actividades deportivas náuticas (Ej: Escuela de vela), la celebración de eventos, festivales, etc., de interés local.

Por lo tanto, si además de desclasificar suelos urbanizables, se imponen más cesiones a suelos urbanizables que no se desclasifican, y limitar los usos en suelos no urbanizables de régimen común, Alcossebre-Alcalà no puede ofrecer los servicios de playa que tradicionalmente ha venido ofreciendo al turista, **¿En qué va a beneficiar el PATIVEL al turismo en Alcossebre-Alcalà?**

**SEXTA.-** Finalmente, los propietarios de suelo nos vemos en la necesidad de advertir que esta lesión patrimonial, injustificada y contraria a Derecho, dará lugar a las correspondientes reclamaciones económicas de responsabilidad patrimonial, amparadas en la normativa estatal al estar ante un supuesto indemnizatorio consistente en la privación de nuestro derecho a ejecutar el planeamiento.

Además, también van a reclamarse a la Generalitat daños y perjuicios por los importes satisfechos por IBI, y los ingresos indebidamente percibidos por la Generalitat como consecuencia de las transmisiones de bienes inmuebles que, para ese caso sí, interesaba que tuvieran la clasificación de urbanizable para que cuanto más alto fuera el valor del inmueble, mejores y más altos ingresos comportaba el impuesto.

Asimismo, tenemos que denunciar que la actuación de los responsables del PATIVEL puede constituir, a nuestro juicio, una conducta fraudulenta y una clara desviación de poder, clasificando como protegidos unos suelos en base a un supuesto de interés general, privándolos de cualquier uso y aprovechamiento privados, lo que en sí es una expropiación de facto o encubierta, sin justiprecio ni compensación alguna a los propietarios.

Estos daños y perjuicios indemnizables a nosotros los propietarios, así como los perjuicios generados al Ayuntamiento en materia de dotaciones, infraestructuras,

Patrimonio Municipio de Suelo, debían ser contrastados en la oportuna memoria económica preceptiva en un estudio de alcance y naturaleza como ésta, circunstancia de la que adolece, y es algo que resulta muy preocupante.

Por lo expuesto,

**SOLICITO**, tenga por presentado este escrito de alegaciones, y se remitan al órgano de la Generalitat Valenciana responsable de la promoción y tramitación del PATIVEL, solicitando su estimación, y en consecuencia, se elimine de dicho documento la propuesta de desclasificación de los sectores de suelo urbanizable de Capicorb. Asimismo, modifique el régimen de los suelos urbanizables del litoral, el régimen de usos para los suelos no urbanizables, y mantenga la clasificación y régimen de usos permitidos en las Playas de Alcossebre-Alcalà hasta ahora.

En Alcalà de Xivert, a .... de .... de ....