Muñoz Zafrilla alegará contra el Plan General ante el riesgo de que más de 70 familias puedan perder su vivienda

13/10/2015



Imagen actual del Polígono Finca Lacy | Jesús Cruces

Los cerca de 80 vecinos afectados por la ampliación de suelo industrial en los alrededores de la Finca Lacy y el Polígono Campo Alto presentarán el próximo miércoles sus alegaciones al Plan General Estructural de Elda (PGE), con lo que se suman a otras 32 alegaciones que ya se han registrado.

José Antonio Muñoz Zafrilla, conocido abogado eldense y que representa a los vecinos de Lacy Sur, Lacy Centro y Polígono Industrial Campo Alto ha declarado a *Valle de Elda* que el Plan General Estructural parte de dos supuestos erróneos, uno basado en el crecimiento de la población de Elda en más de 9.000 personas en 30 años, cuando la tendencia de los últimos años ha sido de un paulatino y continuo descenso de sus habitantes y, por otra parte, en que no es necesario ampliar en más de 600.000 metros cuadrados el suelo industrial, pues en Elda quedan aproximadamente 90.000 metros cuadrados destinados a este uso y las expectativas futuras no indican un crecimiento industrial en la localidad.

Muñoz Zafrilla defiende estos dos argumentos con una amplia documentación que presentará el miércoles en el Ayuntamiento donde, entre otras cuestiones, aporta numerosos informes, noticias y artículos que contradicen todo lo expuesto en el Plan General Estructural elevado a

información pública.

El despacho Muñoz-Zafrilla expone que el principal problema lo encontramos en las nuevas zonas proyectadas como suelo industrial porque afectan a numerosas viviendas ya consolidadas que, en caso de una futura ejecución de las zonas industriales, provocaría la pérdida de las mismas por los afectados. En este sentido, Zafrilla añade que la mayoría de los perjudicados "son personas sencillas que tienen allí sus viviendas habituales y que, en la mayoría de los casos, están hipotecadas y les cuesta llegar a final de mes".

Aunque el gran problema que se plantea a las familias es en el futuro, si se aprobara el Plan propuesto, de forma inmediata se produciría el cambio de suelo rústico a suelo industrial lo que provocaría que todos los afectados se vieran obligados a pagar un IBI mucho mayor al actual como consecuencia del aumento del valor catastral de las viviendas, circunstancia que no todas las familias podrán afrontar.

Por otra parte, en su escrito de alegaciones, el despacho Muñoz-Zafrilla denuncia la existencia de un gran número de errores que, en caso de ser corregidos, provocarían la inviabilidad económica de las zonas industriales diseñadas ya que las cargas que se deberían asumir serían muy superiores al beneficio que se pudiera generar.

Entre otras cuestiones, Zafrilla denuncia que el equipo redactor tiene en consideración unos precios de suelo y de venta muy por encima de los del mercado ya que, por ejemplo, establece un precio de 1.600 euros por metro cuadrado de vivienda cuando, a día de hoy, está entre 600 y 700 euros. Igualmente ocurre con los 400 euros el metro cuadrado que indica para el suelo industrial o un IPC de 2,58, a pesar de que ha sido negativo en los últimos dos años y las previsiones no lo sitúan por encima del 1.5 en los próximos años.



Imagen del polígono Campo Alto | **Jesús Cruces**

El despacho Muñoz-Zafrilla considera que los valores estimados en el PGE han sido empleados con el único fin de intentar justificar, por un lado, una viabilidad económica que no existe en la mayoría de las zonas diseñadas en el Plan y, por otro lado, su única intención era presentar un Plan donde la recaudación, por parte del Ayuntamiento, en concepto de impuestos, licencias y tasas, era la única cuestión que preocupaba al equipo redactor al no tener en consideración las consecuencias de su propuesta.

De hecho, esta circunstancia fue reconocida por uno de los propios técnicos del equipo redactor del plan, durante una de las conferencias informativas celebrada el pasado 23 de septiembre, cuando dijo "que era improbable que estas zonas vayan a ser ejecutadas". Sobre esta cuestión, Zafrilla manifestó que "no podemos entender cómo se afirma algo así cuando no solo existe un riesgo futuro de que los vecinos pierdan las viviendas, sino que, de forma inmediata, los afectados tendrán que pagar mayores impuestos al Ayuntamiento. Así que hemos decidido incluir en nuestras alegaciones las afirmaciones del propio equipo redactor del Plan General Estructural".

Para Muñoz Zafrilla no tiene sentido que, quedando 90.000 metros libres de suelo industrial sin ejecutar, se amplíe en más de otros 600.000 cuando "tenemos en toda la zona del medio Vinalopó más de siete millones de metros de suelo industrial y empezamos a escuchar y leer artículos sobre la creación de una burbuja de suelo industrial".

Otro de los aspectos que denuncian en sus alegaciones es que "además del suelo industrial, el PGE permite, en el suelo no urbanizable común, la creación e instalación de industrias de baja densidad, entendiendo que se superan con creces los más de 600.000 metros cuadrados industriales proyectados, pudiéndose levantar una nave o crear una industria al lado de cualquier ciudadano que tenga su vivienda en suelo considerado como no urbanizable común".

El Plan General Estructural de Elda es la primera de las dos fases del Plan General definitivo y en él se definen los parámetros globales referidos a suelo industrial, agrícola, urbano, residencial, dotacional o comercial de acuerdo a los criterios generales que establece la Generalitat Valenciana. En el caso de Elda y en relación al Suelo industrial, la Generalitat ha propuesto la creación de un máximo de 636.000 metros cuadrados de nuevo suelo industrial en Elda y el Plan Estructural se ha acercado al máximo proponiendo algo más de 600.000 metros cuadrados "pero sin justificar, ni motivar esta circunstancia como así denunciamos en nuestro escrito", resalta Zafrilla.

El próximo día 15 de octubre se cierra el plazo para las alegaciones al Plan Estructural. El siguiente paso es que el equipo redactor las conteste, aunque su opinión no será vinculante y la última palabra la tendrá el Ayuntamiento. Una vez que el equipo redactor presente la segunda parte del PGOU, el Plan de Ordenación Pormenorizada, la concejala de Urbanismo, Pilar Calpena ya ha anunciado que el equipo de gobierno tendrá en consideración todas las alegaciones presentadas e introducirá las modificaciones pertinentes, coincidan o no con las alegaciones que presenten los ciudadanos. Tras su aprobación por el pleno, el último paso será que la Generalitat lo ratifique.

El anterior gobierno del PP encargó la elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, ya que el último data de hace 30 años. Sin embargo, numerosos vecinos no se enteraron de que sus viviendas estaban afectadas por la recalificación del suelo y las asociaciones de vecinos han tenido que hacer una labor de puerta a puerta. El plazo de alegaciones terminaba el pasado 24 de julio por lo que el nuevo equipo de gobierno que se formó tras las elecciones pidió en un pleno la ampliación del plazo en 50 días más. La concejala de Urbanismo, Pilar Calpena de Compromís, argumentó su deseo de que el plan fuera consensuado por todos los grupos políticos y que contara con la aportación de los afectados y la ciudadanía, pues "no queremos prisas en el asunto de participación ciudadana más importante para la ciudad". La ampliación del plazo salió adelante con los votos de todos los partidos políticos a excepción del PP que se abstuvo.

José Antonio Muñoz Zafrilla mantuvo una reunión el pasado jueves con la concejala de Urbanismo, Pilar Calpena, quien le mostró su buena disposición para atender las demandas de los ciudadanos y su plena colaboración en todas las cuestiones que se están denunciando en relación al Plan General Estructural.

Este bufete de abogados está dispuesto a apelar al derecho comunitario si es preciso "ya que el Plan atenta contra el derecho fundamental de la vivienda en contraposición con intereses económicos que, como demostramos en nuestro escrito, no se ajustan a la realidad y, por otra parte, queda completamente acreditado la no necesidad de ampliar el suelo industrial".

El bufete Muñoz Zafrilla está dispuesto a plantear nuevas acciones judiciales que alargarían el proceso si no les dan la razón "vamos a ir a los tribunales y hasta la Unión Europea si es preciso ya que las consecuencias futuras pueden ser horribles aunque, sinceramente, creemos que se resolverá por parte del nuevo equipo de gobierno", indican.