



# EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

**ORGANO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

**SESIÓN:** EXTRAORDINARIA

**FECHA:** 4 DE MARZO DE 2009.

**NÚMERO:** 03/ 2009

## ACTA DE LA SESIÓN

Presidencia	D. Mariano Beltrá Alted.
Concejales G.M. P.S.O.E.	D <sup>a</sup> Concepción Alted Galiana. D. Benigno Martínez Sánchez. D. Francisco Cantó Martínez. D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Dolores Cortés Vicedo. D. José Manuel Martínez Crespo. D. Sergio Mira Jordán. Dña. Maria Carmen Beltrá Carbonell
Concejales G.M. Popular	D. José Rafael Sáez Sánchez D. Ramón Martínez Piqueres. D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> del Carmen Alarcó Pina. D. Francisco Sepulcre Segura. D <sup>a</sup> Ana Belén Abad Carrillo. D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Teresa Botella Prieto. D. Oriental Juan Crespo. D. Alonso Carrasco Cambronero. D. Valentín Martínez García. D <sup>a</sup> Remedios Sirvent Segura.
Concejales Compromís per Novelda	D. Víctor Manuel Cremades Payá Dña. Maria Remedios Boyer Ruiz D. Salvador Martínez García.
No asisten	
Sra. Secretaria.	D <sup>a</sup> . Mónica Gutiérrez Rico.
Sr. Interventor.	D. José María López Muñoz

En la Ciudad de Novelda y en el Salón de Sesiones de su Casa Consistorial, siendo las 9.20 horas del día cuatro de marzo de dos mil nueve, celebra sesión extraordinaria solicitada por los señores concejales del Partido Popular representando la cuarta parte del número legal de miembros de la Corporación, en primera convocatoria, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Mariano Beltrá Alted, con asistencia de los Concejales anteriormente citados. Da fe del acto la Secretaria de la Corporación, D<sup>a</sup>. Mónica Gutiérrez Rico.



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

A la hora señalada, por la Presidencia se declara constituido el Pleno y abierta la sesión adoptándose los acuerdos que se transcriben, relativos a los asuntos incluidos en el Orden del Día que acompañaba a la convocatoria de la sesión.

### ORDEN DEL DIA

#### **ASUNTO ÚNICO: APROBACION, EN SU CASO, DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DE HOMOLOGACION Y PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR LA SERRETA**

Por la Sra. Secretaria se dio lectura al dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios e Infraestructuras de fecha 27 de febrero de 2009 cuya parte dispositiva dice:

*"Primero.- Aprobar la subsanación de los reparos de alcance limitado materializadas con las correcciones técnicas específicas incluidas en los textos refundidos de Plan Parcial y Homologación modificativa del Sector "La Serreta" impuestos por el acuerdo de la CTU de fecha 11 de mayo de 2007, con las reservas expresas en los considerandos tercero, quinto, sexto y séptimo de este acuerdo, que pudieran incluso provocar la paralización del expediente en sede autonómica, y remitir, los textos refundidos de Plan Parcial y Homologación del Sector "La Serreta" aportados por el urbanizador así como copia del expediente completo, con todos los informes técnicos y jurídicos emitidos en su seno.*

*Segundo.- Iniciar expediente de declaración de lesividad, con las correspondientes cautelas formales y en el momento procesal oportuno, respecto del acuerdo municipal de 29 de diciembre de 2005 en cuanto a la deficiente valoración de suelos que contiene y a la vista del informe jurídico de fecha 17 de febrero de 2009, que pone de manifiesto ese vicio de la proposición jurídico-económica aprobada provisionalmente. Todo en cumplimiento de las reglas que establece el Art. 103 LRJPAC.*

*Tercero.- Hacer participe a la C.T.U. de las omisiones legales que afectan al acuerdo de 11 de mayo de 2007 especialmente en cuanto al cumplimiento de los mandatos incorporados en los arts. 13.6 y 82 LOTPP, Art. 25.4 TRLA y también Ley 9/2006 de Campos de Golf. Así como del posible incumplimiento de las condiciones del citado acuerdo en materia de reserva de vivienda protegida y Art. 25.4 TRLA, en materia de recursos hídricos, habida cuenta de los informes contradictorios de la C.H.J., instándole a su subsanación y a la revisión de su proceder en cuanto a la ausencia de requerimiento para simultanear y asegurar la congruencia del Concierto Previo del municipio con el PDAI "La Serreta".*

*Cuarto.- Acudir a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en orden a instar el cumplimiento de la legalidad en el supuesto que no se subsanasen los reparos legales puestos de manifiesto en los Considerandos sexto, séptimo y octavo del presente acuerdo.*

*Quinto.- Asumir los criterios de interpretación del acuerdo municipal de 29 de diciembre de 2005 relativos al alcance de la proposición jurídico económica en los términos que se explicitan en el Considerando cuarto de este acuerdo, para el caso que se desarrolle efectivamente el PDAI "La Serreta". Así, como los relativos a su despliegue.*

*Sexto.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente en orden a la plena ejecución del presente acuerdo y en especial a hacer efectivas las actuaciones jurisdiccionales que resultan de los dispositivos segundo y cuarto.*

*Séptimo.- Notificar el presente acuerdo a la Generalitat, junto con la remisión del expediente y texto refundido, a propietarios y urbanizador."*



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

Acto seguido se presenta por D. Víctor Cremades Payá, portavoz del grupo municipal Compromis, enmienda al dictamen de la Comisión Informativa cuyo tenor literal es el siguiente:

"Resultando, (1º), Que, en fecha 23 de Septiembre de 2.004, la mercantil La Serreta Golf, S.L. presentó ante el Ayuntamiento de Novelda un documento de Alternativa Técnica de Programa para el desarrollo de actuación integrada del Sector "La Serreta" compuesta por los documentos que se identifican en informe técnico municipal de fecha 17.1.05., y que se formularon en aplicación de la LRAU. El objeto del expediente consiste en el desarrollo urbanístico de un Sector cuya delimitación se propone sobre un suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de Novelda como No Urbanizable Común, con objeto de clasificarlo como Suelo Urbanizable de Uso Residencial. Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 21 de Enero de 2005, se resolvió someter a información pública la alternativa técnica formulada en cuanto al Plan Parcial, Documento de Homologación Modificativa, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Inundabilidad y Anteproyecto de Urbanización, mediante publicación que tuvo lugar el 25.02.05 en el Diario Información, el 26.02.05 en el Diario La Verdad y el 4.03.05 en el DOGV nº 4.959. Durante este plazo de información pública se presentaron alegaciones pero ninguna alternativa técnica en competencia. En fecha 8 de Abril de 2005, el Secretario Accidental de la Corporación levanta acta constatando la apertura de la proposición jurídico-económica formulada por "La Serreta" Golf, S.L., interesando resaltar que el expresado documento suscitó un nuevo periodo de audiencia de diez días, en el que no se presentó alegación alguna a la plica formulada. Trámite adicional de carácter garantista que debe ser puesto de manifiesto.



Resultando, (2º), Que el Ayuntamiento de Novelda, en sesión plenaria de fecha 29 de Diciembre de 2.005, acordó aprobar provisionalmente la alternativa técnica presentada junto con el Plan Parcial de Mejora y documento de Homologación del Sector, adjudicando provisionalmente la condición de agente urbanizador del Sector a la mercantil La Serreta Golf, S.L., relacionando las deficiencias de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica que debían ser subsanadas, y sin adoptar acuerdo alguno sobre la oferta de adquisición del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento de Novelda. Asimismo se acordó la remisión de la documentación procedente a la Conselleria competente en materia de Urbanismo instando su aprobación definitiva, lo que se llevó a efecto sin haber sido subsanadas las deficiencias advertidas. Esto motivó el requerimiento de la Conselleria de Territorio y Vivienda de 23 de mayo de 2006 al Ayuntamiento para que se aportara el correspondiente Acuerdo municipal acreditativo de tener por subsanadas las correcciones señaladas; y se procediera a la solicitud de los correspondientes informes sectoriales. No consta en el expediente dicho Acuerdo de subsanación municipal. Lo que si consta es la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Novelda de los correspondientes informes sectoriales, que fueron emitidos durante los años 2006 y 2007, unos, en sentido favorable y, otros, advirtiendo la necesidad de subsanación de determinadas deficiencias. Estos son a) Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, respecto al posible riesgo de inundación, emitido en fecha 8 de agosto de 2006; b) Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, emitido en fecha 2 de abril de 2007 en sentido favorable condicionado; c) Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de fecha 23 de abril de 2007, de carácter favorable; d) Dirección General de Calidad Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, de fecha 10 de abril de 2007, de carácter favorable en cuanto al Estudio acústico; e) Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, de fecha 23 de febrero de 2007, de carácter favorable; f) Dirección General de Transportes, Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestruc-





## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

turas y Transporte emitido en fecha 1 de junio de 2006 con varias observaciones respecto a la afección al proyecto para el trazado de la línea del AVE; g) Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, del Ministerio de Fomento, de fecha 4 de diciembre de 2006, de carácter favorable; h) Dirección General de Industria y Comercio de la Consellería de Empresa, Universidad y Ciencia, de fecha 9 de marzo de 2007, de carácter favorable; i) Dirección General de Energía de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, emitido en fecha 14 de marzo de 2007; j) Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, emitido en fecha 27 de marzo de 2007; k) Dirección General de ordenación del Territorio de la Consellería de Territorio y Vivienda, emitido el 19 de diciembre de 2006, señalando que por la fecha de información pública del expediente de referencia no es necesario que se acompañe de Instrumento de Paisaje, por lo que no cabe emitir informe al respecto; l) Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante de la Consellería de Territorio y Vivienda, emitido el 29 de marzo de 2007, respecto a las vías pecuarias; ll) Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante de la Consellería de Territorio y Vivienda, emitido el 20 de abril de 2007, respecto al tratamiento de la vegetación existente en los terrenos catalogados como suelo forestal, con las siguientes observaciones: *"Deberá preservarse la morfología de las ramblas que atraviesan el sector así como la vegetación natural presente en la zona limítrofe del sector junto a la sierra Serreta Llarga. Respecto a la Red Primaria Zona Verde en la Lomas de Xirixola, se deberá así mismo preservar la vegetación natural de la misma, quedando prohibidas cualquier tipo de obra de edificación, así como la colocación de anuncios o carteles. Los terrenos anteriores, catalogados como suelo forestal, están sujetos a la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana y al Decreto 98/1995 en el que se aprueba su reglamento por lo que, entre otras, cualquier actuación sobre la vegetación materia de tratamientos selvícolas (podas,...) aprovechamientos,... está sujeta a autorización por parte de la administración forestal previa la presentación de las solicitudes y documentación que proceda. Se recuerda también que las actuaciones contempladas en el artículo 63 de la citada Ley están sujetas al procedimiento de Impacto Ambiental."*; m) Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Consellería de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de abril de 2007 que dice textualmente: *"Dado el carácter residencial de la actuación propuesta, el informe de esta Dirección General se atenderá a lo previsto en el Decreto 67/2006 y a la Ley 16/2005 respecto a la aplicación de las reservas para vivienda protegida."*; n) Declaración de Impacto Ambiental dictada el día 14 de marzo de 2007 por la Secretaría Autonómica de Territorio y Vivienda, de carácter aceptable, supeditando la ejecución del citado proyecto al cumplimiento de una serie de condicionantes, con especial incidencia en el apartado de recursos hídricos; ñ) en fecha 9 de mayo de 2007 la C.H.J. emitió informe desfavorable en aplicación del Art. 25.4 TRLA; o) en fecha 18 de julio de 2008, el Comisario Adjunto de Aguas de la C.H.J. emite nota informativa complementaria sobre el PAI del Sector "La Serreta" en relación al alcance de los derechos de agua inscritos a favor de la Sociedad Canal de la Huerta de Alicante, S.A.; p) en fecha 16 de diciembre de 2008, con fecha de registro de salida de 26 de diciembre de 2008 el técnico de Comisaría de Aguas de la C.H.J. remite comunicación oficial al Ayuntamiento de Novelda declinando la emisión de nuevo informe, afirmando que éste ha de ser anterior a la aprobación del expediente de programación del Sector, acordada por la Comisión Territorial de Urbanismo a pesar del informe desfavorable de la C.H.J.

Resultando, (3º), Que, en fecha 11 de mayo de 2007, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante procedió a la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector "La Serreta", indicando determinados aspectos sobre los que todavía no existía pronunciamiento favorable por parte

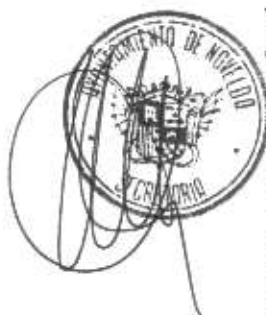


## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

de los organismos competentes y supeditando la aprobación al cumplimiento de los extremos que se reproducen,

"TERCERA.- La propuesta puede considerarse aceptable desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat, tal y como se recoge en el Art. 40, apartados A y B de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. No obstante ello, deberán subsanarse las siguientes cuestiones:

- (1) Deberá incorporarse a la ficha la obligación de cesión gratuita de la zona verde de red primaria externa al sector sita en la Loma de la Xiritxola. Asimismo, deberá rectificarse la calificación de dicho suelo como PQL dado que dicha calificación solo es apta para suelos rotacionales de carácter urbano o urbanizable, pero para suelos no urbanizables, por lo que en su caso debería conceptuarse como parque público natural.
- (2) Debe incorporarse a la ficha de gestión los condicionantes nº 4, 8, 9, 10, 11 y 12 de la Declaración de impacto ambiental.
- (3) En relación con el Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, cabe señalar que en lo relativo al demanio público hidráulico implican el ejercicio de competencias propias de la Confederación, por lo que el expresado informe es vinculante para la Administración Autonómica en tal aspecto. En su virtud, y aunque el carácter desfavorable de un informe emitido por la Administración del Estado en el ejercicio de competencias propias en modo alguno implica la facultad de impedir la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística competencia de la Generalitat, si implica que los planes y normas de ordenación territorial y urbanística se modifiquen conforme a las consideraciones emanadas de la Administración Estatal en el estricto ejercicio de sus competencias. Por ello, y de conformidad con lo expresado en la Resolución Complementaria de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 3 de mayo de 2007, deberá recogerse en la Ficha de Gestión la obligación de, previamente al desarrollo del mismo, obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar en relación con la ordenación pormenorizada del Plan Parcial propuesto para el desarrollo del sector homologado, al implicar la misma una ocupación del Barranc Dels Colegials.
- (4) Deberán incorporarse a la documentación técnica las consideraciones contenidas en el Informe de fecha 1 de junio de 2006 de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
- (5) Se deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- (6) Se deberán incluir en la Ficha de Gestión del Sector las consideraciones y condicionantes contenidos en el Informe del Jefe del servicio Territorial de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de fecha 14 de marzo de 2007.
- (7) Se deberán readaptar las magnitudes urbanísticas de la Homologación y el Plan Parcial en lo que sea necesario habida cuenta las modificaciones que resulten necesarias para cumplimiento de las presentes observaciones y, en todo caso, se deberán fijar de forma coherente con la legislación de aplicación tanto el aprovechamiento tipo como el índice de edificabilidad.
- (8) Con fecha 3 de Marzo de 2006 se solicitó informe a la División de Recursos Hidráulicos sin que hasta la fecha conste su emisión porque se considera de aplicación el informe de 30 de Septiembre de 2002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanísticos, "Informe en relación con los criterios seguidos en la tramitación de expedientes urbanísticos respecto a las





## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

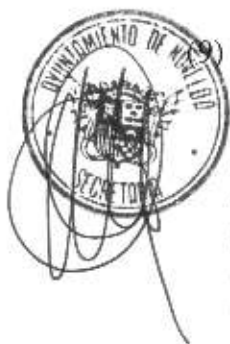
infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales" que son los siguientes:

"... se debería exigir al promotor del nuevo suelo urbano que antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la Entidad de Saneamiento en 90 por habitante equivalente.

Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

Por último si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento.

Deberá incorporarse a la ficha de gestión la obligación de dar cumplimiento al informe genérico de la División de recursos Hidráulicos".



En tanto no exista Estudio de necesidades de vivienda dentro del Término Municipal de Novelda, y de conformidad con el Contenido de la D.T. 8.3 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en la redacción dada por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, que lo modifica, y dado que el municipio de Novelda, esta calificado dentro de la categoría de Municipio de categoría "A" según el DECRETO 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana 2004-2007, por lo que deberá realizar la reserva expresa de vivienda protegida que establece el referido Precepto.

- (10) Deberá incorporarse a la Ficha de Gestión del Plan Parcial la condición de que, con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos en el instrumento de planeamiento objeto del presente expediente, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas."

Resultando, (4º), Que, con fecha 28 de junio de 2007, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de interposición de Recurso de Alzada contra la resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de mayo, solicitando la adopción de un nuevo acuerdo en el que se pospusiese el pronunciamiento de la aprobación definitiva del expediente al momento en que se hubiesen evacuado la totalidad de los informes favorables exigidos y se hubiese efectuado la rectificación de los proyectos conforme a los condicionantes fijados en la citada resolución. El expresado recurso no cuestiona la oportunidad ni el contenido del proyecto urbanístico. En fecha 7 de febrero de 2008 la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda ha dictado Resolución inadmitiendo el Recurso de Alzada formulado por el Ayuntamiento de Novelda. La mercantil urbanizadora "La Serreta" Golf, S.L. con la intención de subsanar las correcciones apuntadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, presentó en fecha 12 de julio de 2007 en el registro municipal de Novelda un nuevo pro-

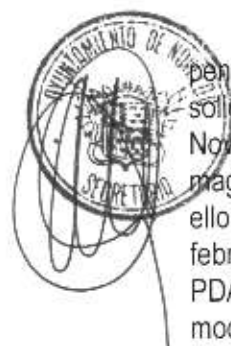




## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

yecto corregido. Tras revisar la nueva documentación aportada, la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Novelda emitió informe de fecha 8 de enero de 2008 sobre la Homologación y Plan Parcial del Sector La Serreta en fase de aprobación definitiva. Recibido el expediente por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en fecha 21 de febrero de 2008 reiteran sus comunicaciones anteriores exigiendo nuevamente la aprobación plenaria del Texto Refundido, así como la subsanación de una deficiencia pendiente, esto es, la calificación como parque público natural de la zona verde de red primaria externa al sector. En vista de dicha apreciación, La Serreta Golf, S.L. ha presentado la correspondiente documentación subsanando dicha deficiencia en fecha 7 de marzo de 2008.

Resultando, (5º), Que, la supuesta tardanza de la adopción del acuerdo plenario en cuestión, ha propiciado la presentación de un escrito formulado por la urbanizadora en fecha 14 de mayo de 2008 denunciando el retraso municipal, solicitando la inmediata aprobación plenaria de la documentación presentada y advirtiendo sobre la posible exigencia de responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento de Novelda. Consta en el expediente informe de la TAG de Urbanismo de fecha 16 de septiembre de 2008, que analiza el alcance del escrito formulado por la mercantil promotora.



Resultando, (6º), Que por parte del partido político EUPV se formuló escrito ante la C.T.U., dependiente de la Generalitat, por el que se ponía de manifiesto el incumplimiento del art. 13.5 LOTPP y solicitaba por tal razón la paralización automática de la aprobación definitiva del PDAI "La Serreta" de Novelda. El expresado escrito insistía en que la formulación y trámite del PDAI "La Serreta" dada su magnitud y localización comprometía la formulación del modelo territorial del municipio de Novelda, por ello solicita igualmente que se deje sin efecto el requerimiento remitido por la C.T.U. de fecha 21 de febrero de 2008 al Ayuntamiento de Novelda para que éste procediera a subsanar deficiencias del PDAI "La Serreta", de modo que desde el Ayuntamiento de Novelda se elaborara con libertad el nuevo modelo territorial y Plan General.

Resultando, (7º), Que en fecha 17 de febrero de 2009 el Letrado Asesor en materia de urbanismo, don Juan Enrique Serrano López ha emitido informe en el que pone de manifiesto determinados supuestos de incumplimiento de preceptos legales que afectan al contenido del Programa de Actuación Integrada, tanto en las materias propias de la Alternativa Técnica, como en la Proposición Jurídico-Económica, que son objeto de consideración más adelante. Este informe ha sido complementado con una Nota Adicional al mismo de fecha 24 de febrero de 2009, en relación al cumplimiento del artículo 25.4 del TRLA.

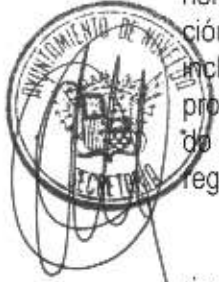
Considerando, (1º), Que la tramitación realizada se ha efectuado con carácter general conforme a lo establecido en la disposición transitoria 1ª, apartado 3 y artículos 44, 52 y 54 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y así como en lo establecido por el artículo 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de Enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.

Considerando, (2º), Que en el intervalo de tiempo transcurrido desde el inicio de la licitación para el desarrollo del Sector "La Serreta" hasta el día de hoy, se ha producido la entrada en vigor de dos nuevas leyes urbanísticas. De un lado, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en vigor en fecha 2 de febrero de 2006, la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y su desarrollo a través



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

del ROGTU, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, a su vez modificado por Decreto 36/2007, de 13 de abril. De otro lado, a nivel estatal, en fecha 1 de julio de 2007 la reciente Ley 8/2007, de Suelo cuyo Texto Refundido ha sido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. En la Comunidad Valenciana, además, ha sido promulgado el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de Junio, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, que pretende atender al mandato del legislador estatal para la adaptación de la legislación autonómica a la Ley de Suelo. En materia de protección del medio ambiente, ha sido promulgada la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación Ambiental de planes y programas con efectos sobre el medio ambiente, que impone un estricto régimen en cuanto a la tramitación y contenido de los nuevos programas en suelo urbanizable. También es de aplicación la Ley 9/2006 de Campos de Golf de la Comunidad Valenciana. La entrada en vigor de estas normas modifica el contenido de algunas instituciones jurídicas, alterando su régimen, y determinando nuevos derechos y obligaciones para la administración actuante, el agente urbanizador y los propietarios. Circunstancias que se analizan en los informes jurídicos que obran en el expediente.



Considerando, (3º), Que el informe jurídico citado en el Resultando (6º) correspondiente anterior señala reservas sobre la legalidad de alguno de los contenidos del acuerdo municipal de aprobación provisional de fecha 29 de diciembre de 2005. En concreto en cuanto a la pura valoración de suelo incluido en el PDAI y su efecto en la determinación del coeficiente de canje, elementos esenciales de la proposición jurídico-económica, cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento de Novelda, procediendo por tanto la adopción de los acuerdos revisorios propios de la declaración de lesividad que dispone y regula el Art. 103 LRJPAC.

Considerando, (4º), Que el informe jurídico citado en el Resultando (7º) correspondiente anterior, precisa y fija el alcance del acuerdo municipal de 29 de diciembre de 2005, en cuanto a la determinación de las obligaciones y compromisos municipales dimanantes del PDAI "La Serreta", para el caso que fuera efectivamente desarrollado. También articula el "iter" de desarrollo del PDAI al amparo de la sobrevenida LUV y ROGTU.

Considerando, (5º), Que se ha de constatar el incumplimiento de lo dispuesto en el art. 13.5 de la LOTPP tanto por parte de la C.T.U. de Alicante, al no exigir la tramitación simultánea de un nuevo modelo territorial municipal que asegurara la integración de una actuación de la envergadura del PDAI "La Serreta" en el modelo territorial del municipio, como por parte de los miembros de la Corporación que impulsaron la tramitación del referido PDAI y lo aprobaron provisionalmente ignorando lo establecido en el art. 13.5 de la LOTPP a pesar de su plena vigencia desde el 3 de julio de 2005, casi seis meses antes de la aprobación provisional del PDAI, comprometiendo la correcta definición de la estrategia territorial del municipio. Es de notar la exclusión en el proceso de tramitación del PDAI, "La Serreta" del equipo redactor contratado por la Corporación para la formulación del PGOU, que inició sus trabajos el 7 de julio de 2004, más de dos meses y medio antes de la solicitud de la mercantil La Serreta Golf, S.L. que inició el procedimiento, casi ocho meses antes de que se aprobara inicialmente el PDAI y casi dieciocho meses antes de su aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Novelda. Un PDAI que, pese a su evidente impacto en el modelo territorial del municipio, se ha tramitado completamente al margen de los trabajos contratados por el propio Ayuntamiento de Novelda para definir un nuevo modelo territorial municipal.





## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

Considerando, (6º), Que se ha puesto de manifiesto que el acuerdo de la C.T.U. de Alicante de fecha 11 de mayo de 2007 pudiera adolecer de vicios de legalidad por cuanto no aplica el mandato de los arts. 13.5 de congruencia con el concierto previo, 13.6 en materia de cesiones y 82 LOTPP en cuanto a la cuota de sostenibilidad, al PDAI "La Serreta", que son exigibles, amén de separarse del sentido informe sobre recursos hídricos emitido en fecha 9 de mayo de 2007 por la C.H.J., que entra en contradicción con la nota informativa de escasa calidad técnica y de parco contenido emitida por el Comisario Adjunto de Aguas de la C.H.J. en fecha 18 de julio de 2008. Si bien, esta última nota informativa interna se ve objetada por una comunicación oficial remitida al Ayuntamiento de Novelda el 16 de Diciembre de 2008, con fecha de registro de salida de 26 de Diciembre de 2008, por el Técnico de la Comisaría de Aguas de la C.H.J. que declina la emisión de nuevo informe, afirmando que éste ha de ser anterior a la aprobación del expediente de programación del Sector, acordada por la Comisión Territorial de Urbanismo a pesar del informe desfavorable de la C.H.J. de 9 de mayo de 2007. Infracciones que en su conjunto pudieran propiciar la declaración jurisdiccional de ilegalidad del mismo.

Considerando, (7º), Que el urbanizador no ha sido diligente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en materia de reserva de vivienda protegida y adaptación a la Ley 9/2006, de Campos de Golf. Diligencia que no puede depender de los requerimientos de la administración en cuanto a la adaptación a nuevas normas sobrevenidas.

Considerando, (8º), Que, por otro lado, no se han cumplido algunas de las condiciones del acuerdo supeditado de 11 de mayo de 2007 de la C.T.U., principalmente en materia de reserva de vivienda protegida. En relación a la acreditación de la suficiencia de recursos hídricos, dada la manifiesta contradicción de la C.H.J. con la existencia de al menos tres informes o comunicaciones internas de distinto sentido, se eleva esta cuestión al órgano autonómico competente para su resolución, siendo éstas condiciones que evidentemente exceden del ámbito del "reparo de alcance limitado" a que se refiere el Art. 41 LRAU (86.2 LUV).

Considerando, (9º), Que la competencia para la aprobación definitiva del expediente del PDAI "La Serreta" corresponde a la Generalitat Valenciana (arts. 40 LRAU y 85 LUV), sin perjuicio de las competencias municipales y de la vigencia efectiva del principio de legalidad, es obligación municipal remitir el expediente a esa administración con las consideraciones, advertencias y reservas que correspondan en el ejercicio de las competencias legalmente asignadas a los ayuntamientos. Ello sin perjuicio de la plena observancia de los principios que rigen las relaciones entre administraciones y que positiva el Art. 4 LRJPAC.

Por todo lo expuesto, vistos los informes emitidos por los técnicos y asesores municipales. De conformidad con la normativa vigente, en defensa del interés general reseñado en el Art. 103 de la Constitución, se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente,

### ACUERDO

Primero.- Instar la paralización inmediata de la tramitación autonómica de la aprobación definitiva de la homologación modificativa y el plan parcial del sector "la Serreta" en base a las reservas expresadas en los considerandos tercero, quinto, sexto, séptimo y octavo de este acuerdo.



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

Segundo.- Remitir los textos refundidos del plan parcial y homologación del sector "La Serreta" aportados por el urbanizador así como copia del expediente completo, con todos los informes técnicos y jurídicos emitidos en su seno y dar por subsanados, a efectos de puro trámite, los reparos de alcance limitado materializados con las correcciones técnicas específicas incluidas en los textos refundidos del Plan Parcial y Homologación modificativa del sector de "La Serreta", impuestos por el acuerdo de la CTU de fecha 11 de mayo de 2007.

Tercero.- Iniciar expediente de declaración de lesividad, con las correspondientes cautelas formales y en el momento procesal oportuno, respecto del acuerdo municipal de 29 de diciembre de 2005 en cuanto a la deficiente valoración de suelos que contiene y a la vista del informe jurídico de fecha 17 de febrero de 2009, que pone de manifiesto ese vicio de la proposición jurídico-económica aprobada provisionalmente. Todo en cumplimiento de las reglas que establece el Art. 103 LRJPAC.

Cuarto.- Hacer partícipe a la C.T.U. de las omisiones legales que afectan al acuerdo de 11 de mayo de 2007 especialmente en cuanto al cumplimiento de los mandatos incorporados en los arts. 13.6 y 82 LOTPP, Art. 25.4 TRLA y también Ley 9/2006 de Campos de Golf. Así como del posible incumplimiento de las condiciones del citado acuerdo en materia de reserva de vivienda protegida y Art. 25.4 TRLA, en materia de recursos hídricos, habida cuenta de los informes contradictorios de la C.H.J., instándole a su subsanación y a la revisión de su proceder en cuanto a la ausencia de requerimiento para simultanear y asegurar la congruencia del Concierto Previo del municipio con el PDAI "La Serreta", conforme al art. 13.5 LOTPP.

Cuarto.- Acudir a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con petición de suspensión cautelar, en orden a instar el cumplimiento de la legalidad en el supuesto que no se subsanasen los reparos legales puestos de manifiesto en los considerandos quinto, sexto, séptimo y octavo del presente acuerdo.

Quinto.- Asumir los criterios de interpretación del acuerdo municipal de 29 de diciembre de 2005 relativos al alcance de la proposición jurídico económica en los términos que se explicitan en el Considerando cuarto de este acuerdo, para el caso que se desarrolle efectivamente el PDAI "La Serreta". Así, como los relativos a su despliegue.

Sexto.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente en orden a la plena ejecución del presente acuerdo y en especial a hacer efectivas las actuaciones jurisdiccionales que resultan de los dispositivos segundo y cuarto.

Séptimo.- Notificar el presente acuerdo a la Generalitat, junto con la remisión del expediente y texto refundido, a propietarios y urbanizador.

Abierto el debate, D. José Rafael Sáez Sánchez, portavoz del grupo popular, manifiesta que la enmienda presentada es un claro ejemplo de la inactividad del equipo de gobierno en la tramitación del PDAI La Serreta aludiendo al consenso alcanzado a última hora por el equipo de gobierno. Entiende que esta sesión plenaria llega tarde ya que el texto refundido debería estar aprobado hace tiempo. Considera que se ha dificultado la labor de la oposición convocando de forma urgente la Comisión

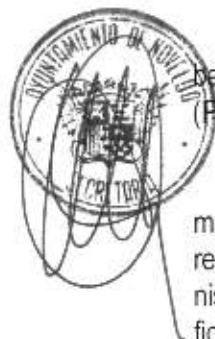


## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

Informativa con escaso tiempo para el estudio de un informe jurídico elaborado por un gabinete externo incorporado al expediente un día después de solicitar la convocatoria del pleno extraordinario.

El Sr. Sáez menciona la inexistencia en el expediente en el momento de la convocatoria de la Comisión Informativa, tanto del informe municipal relativo a la posible responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento como de la nota interna emitida desde la Confederación Hidrográfica del Júcar a la que se alude por el letrado asesor en su informe. Finaliza su intervención entendiendo que transcurrido el tiempo lo que se presenta en la Comisión Informativa es un informe jurídico cuya pretensión es que la Comisión Territorial de Urbanismo aplique una normativa que los técnicos municipales no consideran aplicable.

Interviene el Sr. Alcalde justificando la urgencia de la Comisión Informativa ya que en un principio se tenía el convencimiento de que el plazo para celebrar el pleno extraordinario era de dos meses y no de quince días como posteriormente fue informado por la Sra. Secretaria. Niega la inactividad del equipo de gobierno aludiendo a que las decisiones han de adoptarse de forma adecuada, presentándose una propuesta de acuerdo resultante de un informe jurídico emitido al efecto.



Así sometida a votación la enmienda presentada al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios e Infraestructuras, ésta es aprobada por once votos a favor y diez en contra (P.P.)

Acto seguido, abre el debate del asunto el Sr. Cremades enumerando las deficiencias del programa de actuación como su falta de integración con el modelo territorial y su insostenibilidad ante la falta de recursos básicos. Entiende que la aprobación definitiva del programa por la Comisión Territorial de Urbanismo fue un acuerdo político adoptado al margen del informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En cuanto a la aprobación provisional municipal, entiende que fue lesiva para los intereses municipales ya que, entre otras cosas, se aprobó un valor de suelo contrario no solo a los intereses del municipio sino también al de los propietarios afectados, apoyándose en un informe emitido por un técnico contratado, al margen de los servicios técnicos municipales. Finalmente, el Sr. Cremades argumenta que es obligación del Ayuntamiento remitir el Texto Refundido y poner de manifiesto ante la Comisión Territorial de Urbanismo las irregularidades de su propio acuerdo en lo relativo a la falta de integración con el modelo territorial, la no aplicación de la cesión gratuita de "metro cuadrado por metro cuadrado" que regula el art. 13.6 de la LOTP, la inobservancia del informe desfavorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar en materia de recursos hídricos, así como la inobservancia en la aplicación de la Ley de Campos de Golf y de las cuotas de sostenibilidad.

El Sr. Benigno Martínez Sánchez, portavoz del Grupo Socialista, interviene manifestando que la situación actual es fruto del proyecto iniciado durante el mandato del Partido Popular. Critica que la aprobación definitiva del Programa se hiciese días antes de las elecciones y, además, utilizando el voto de calidad de la Sra. Presidenta de la Comisión Territorial de Urbanismo.

El Sr. Alcalde, manifiesta que el PAI de La Serreta fue tramitado sin contar con la asistencia del equipo contratado para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana entendiendo que ante la reclasificación masiva de suelo por lo menos debería habérseles solicitado un informe técnico al respecto. Argumenta que en el Programa se han obviado cuestiones sustanciales como por ejemplo la falta de justi-





## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

ficación en la valoración de suelo, el porcentaje de reserva de vivienda protegida, la cesión del metro por metro de suelo, la inobservancia en la aplicación de la Ley de Campos de Golf, la falta de pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento sobre la forma de adquirir el 10 % del aprovechamiento o la reserva de recursos hídricos, diciendo que, en definitiva, lo se pretende poner de manifiesto esos vicios ante la Comisión Territorial de Urbanismo velando así por los intereses generales del municipio.

Interviene el Sr. Rafael Sáez Sánchez, portavoz del Grupo Popular, señalando que el voto de calidad de la Sra. Presidenta de la Comisión Territorial de Urbanismo fue perfectamente legal. En materia de recursos hídricos argumenta que el agua está garantizada en base al escrito del Comisario Adjunto de Aguas donde se reconoce que tanto para el Plá como para La Serreta el tema del abastecimiento de agua está solucionado. En cuanto a la utilización de informes técnicos externos al Ayuntamiento, el Sr. Sáez responde que no se puede reprochar eso al Partido Popular cuando ahora, el equipo de gobierno, contrata a un letrado asesor externo obrando de la misma manera. Reitera la inactividad del equipo de gobierno puesta de manifiesto en la emisión del informe jurídico con posterioridad a la solicitud de convocatoria del pleno extraordinario, e insta al equipo de gobierno a votar en contra y a no escudarse en informes de asesores externos para evitar una quiebra del gobierno municipal.



Prosigue su intervención manifestando la sorpresa de que en el mes de enero del 2008 la documentación aportada por el urbanizador fuese correcta y se remitiese a la Comisión Territorial de Urbanismo y ahora, un año después, se evidencien esos errores. Alude a la contradicción en las manifestaciones del Sr. Alcalde diciendo que tanto el Plá como La Serreta fueron tramitados exactamente igual y se pregunta por qué todas las cuestiones que ahora se evidencian no se pusieron de manifiesto en el expediente del Plá.

Menciona que ambos sectores comparten infraestructuras urbanísticas por lo que si no se desarrolla la Serreta los vecinos del Plá tendrán que asumir el coste de las mismas. Entiende que se cumple el porcentaje de reserva de vivienda protegida, y que ni la Ley de Campos de Golf ni la cesión gratuita del 10 % del aprovechamiento son de aplicación procediendo a la lectura, en cuanto a éste último inciso, de la disposición transitoria primera de la L.U.V. y reiterando que el Partido Popular lo único que hizo fue aplicar la legislación vigente en su momento.

Finaliza su intervención solicitando que conste en acta el documento explicativo del sentido del voto de su grupo político cuyo tenor literal es el siguiente:

*" Emitimos un voto a favor, en el punto del orden del día, basado únicamente en aprobar la subsanación de reparos de alcance limitado materializados con las correcciones técnicas específicas incluidas en los textos refundidos del Plan Parcial y Homologación modificativa del sector "La Serreta" impuestos por el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 2007 y remitir los textos refundidos del Plan Parcial y Homologación del sector "La Serreta" aportados por el Urbanizador, así como copia del expediente completo con todos los informes técnicos y jurídicos emitidos en su seno. También queremos dejar constancia de nuestra conformidad respecto a la notificación del acuerdo a la Generalitat, propietarios y urbanizador.*

*Pero al mismo tiempo, queremos dejar constancia en acta de nuestro desacuerdo a hacer las reservas expresas de los considerandos tercero, quinto, sexto y séptimo de la propuesta de acuerdo, así como del resto de acuerdos que figuran en la mencionada propuesta de acuerdo firmada por el Sr. Alcalde*



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

*y traída al pleno de hoy, así como a todo el nuevo texto incluido en la enmienda presentada en la sesión plenaria"*

Interviene el Sr. Cremades, portavoz de Compromís, reiterando su intervención anterior, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre el Plá y La Serreta en cuanto al concierto previo.

Interviene el Sr. Martínez Sánchez, portavoz del grupo socialista, argumentando que el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo fue legal pero precipitado y recrimina al Sr. Sáez por la afirmación de que los vecinos del Plá van a tener que asumir el coste de las infraestructuras compartidas con La Serreta, pese a no ser técnico.

Interviene el Sr. Sáez, portavoz del grupo popular, reiterando su anterior intervención en cuanto a la cesión del aprovechamiento y manifestando su extrañeza de que el Sr. Cremades defiende ahora el concierto previo del Plá cuando el mismo solicitó la convocatoria de un pleno extraordinario para instar la paralización del proyecto.

Interviene el Sr. Cremades ratificándose en todas sus intervenciones anteriores.

Interviene el Sr. Sáez anunciando el voto favorable de su grupo y manifestando el deseo de que conste en acta y transcrito de forma literal el documento entregado.

Se concede la palabra a D. Salvador Martínez García, portavoz adjunto del grupo municipal Compromís, recordando la oposición de Izquierda Unida al PAI. Dice que en el informe jurídico se ponen de manifiesto ilegalidades e irregularidades cometidas desde el inicio del expediente, y se ratifica en los argumentos esgrimidos por el Sr. Cremades y el grupo socialista.

Así sometido el asunto a votación, éste es aprobado por unanimidad de los presentes quienes constituyen la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las 12 horas y 20 minutos, de todo lo cual, se extiende la presente acta que queda autorizada con la firma del Sr. Alcalde y la Secretaria General que certifica.



El Alcalde.

D. Mariano Beltrá Alted.



La Secretaria.

D. Mónica Gutiérrez Rico.