



## **Plan Parcial SUS-A "Los Invernaderos"**

### **LA ASOCIACIÓN DE VECINOS PRESENTÓ RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ANTE LOS TRIBUNALES EN BASE A UNA RESOLUCIÓN DE LA CHS Y DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO DEL PLAN PARCIAL QUE CONSIDERAN PÚBLICO EL CAUCE QUE ATRAVESABA EL SECTOR**

### **LA ASOCIACIÓN NO TIENE CONOCIMIENTO DE LA NUEVA RESOLUCIÓN DE LA CHS A LA QUE ALUDE EL COMUNICADO MUNICIPAL**

La Asociación de Vecinos interpuso recurso contencioso administrativo ante los tribunales de Justicia, no ante la Confederación Hidrográfica del Segura, contra la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SUS-A "Los Invernaderos", que consideraba como privados los terrenos de la rambla que atravesaba el sector antes del inicio de las obras de urbanización. La base argumentativa de este recurso descansa en el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de la resolución de la CHS y los dos primeros condicionantes de la Declaración de Impacto del Plan, que consideran el cauce como público. El informe nº 24/ 2005 de fecha 16 de marzo de 2005 de la CHS, remitido al Ayuntamiento por este organismo previa solicitud del mismo, reconoce esencialmente que allí había un cauce de agua "la existencia comprobada de un flujo continuo de agua en varios puntos del cauce" -cita textual del informe- (la denominación de rambla o cañada es indistinta porque la ley de Aguas utiliza la palabra cauce) y que la propiedad privada de ese cauce se interrumpe al comienzo del sector por la parcela 9020 del polígono 11, que figura como de propiedad pública. Según el artículo 5 de la ley de Aguas, a partir de ahí, aguas abajo, el cauce y su territorio de afección se consideran dominio público hidráulico. Las circunstancias antes mencionadas plantearon a la CHS la necesidad de revisar el informe de 16/12/2003 emitido por la Comisaría de Aguas, en el sentido de "constatar la existencia de un cauce público en el ámbito del Plan Parcial y establecer las limitaciones derivadas de este hecho" (el subrayado es de la propia Confederación).

La consideración pública del cauce obliga legalmente a considerar el dominio público hidráulico como suelo no urbanizable de especial protección y a excluir su superficie del cómputo del sector. Esta medida no es una cuestión insustancial. Supone la construcción de 252 nuevas viviendas (7 hectáreas de terreno del cauce por una densidad de 36 viviendas hectárea) y un volumen de negocio aproximado de unos 38 millones de euros para el promotor o 250 viviendas menos y más zonas verdes para los residentes.

La Asociación de Vecinos desconoce el cambio de la Confederación al que alude el Consistorio en su comunicado; pero, de todas formas, serán los tribunales de Justicia quienes decidan acerca de la consistencia de este supuesto nuevo cambio de opinión de la Confederación Hidrográfica.

Por último, la Asociación de Vecinos manifiesta, ante las acusaciones vertidas por el Consistorio, que nunca ha mentido, que todo lo dicho lo puede demostrar documentalmente y siempre se ha actuado motivada por la defensa del interés público en contra del propio Consistorio que, lamentablemente, parece ser, sin el menor asomo de duda, el gabinete de prensa y propaganda del promotor - urbanizador.

**LA JUNTA DIRECTIVA – 9 de abril 2,007**

## **Plan Parcial SUS-A "Los Invernaderos"**

**THE ASSOCIATION OF NEIGHBORS PRESENTED ADMINISTRATIVE QUARRELSOME RESOURCE BEFORE THE COURTS IN BASE TO A RESOLUTION OF THE CHS AND OF THE STATEMENT OF IMPACT OF THE PARTIAL PLAN THAT CONSIDER PUBLIC THE RIVER BED THAT CROSSED THE SECTOR**

**THE ASSOCIATION does NOT HAVE KNOWLEDGE OF THE NEW RESOLUTION OF THE CHS TO WHICH THE MUNICIPAL COMMUNIQUÉ ALLUDES**

The Association of Neighbours interposed administrative quarrelsome resource before the courts of Justice, not The Hydrographic Confederation of the Sure one, against the municipal approval of the Project of 'Reparcelación' of the Partial Plan ITS-TO "The Greenhouses", that considered as private the lands of the rambla that crossed the sector before the start of the works of urbanization. The argumentative base of this resource rests in the breach on the part of the City Hall of the resolution of the CHS and the two first determining of the Statement of Impact of the Plan, that consider the river bed as public. The report n° 24/ 2005 dated March 16, 2005 of the CHS, remitted al City Hall by this agency subject to request of the same one, recognizes essentially that there there was a river bed of water "the existence verified of a continuous flow of water in various points of the river bed "-quote of the report- (the denomination of rambla or glen is indistinct because the law of Water utilizes the word The private property of that river bed is interrupted al beginning of the sector by the plot 9020 of the zone 11, that figures as of public property. According to the article 5 of the law of Water, from there, downstream, the river bed and its territory of affection are considered hydraulic public domain. The circumstances before mentioned presented to the CHS the need to revise the report of 16/12/2003 emitted by the Precinct of Water, in the sense of "to verify the existence of a public river bed in the environment of the Partial Plan and to establish the limitations by-products of this fact" (the underlined is of the own Confederation).

The public consideration of the river bed obliges legally to consider the hydraulic public domain as I am used not urbanizable of special protection and to exclude its surface of the computation of the sector. This measure is not an unsubstantial question. It supposes the construction of 252 new dwellings (7 hectares of land of the river bed by a density of 36 dwellings hectare) and a volume of approximate business of some 38 million euro for the developer or 250 dwellings less and more green belts for the residents.

The Association of Neighbours does not know the change of the Confederation al that the town Council in their communiqué alludes; but, of all forms, will be the courts of Justice who decide about the consistency of this supposed new change of opinion of the Hydrographic Confederation. Finally, the Association of Neighbours declares, before the accusations poured by the town Council, that never has lied, that all him said can show him documentary and has always been acted motivated by the defence of the public interest against the own town Council that, sadly, seems to be, without the smaller one I appear of doubt, the press office and publicity of the developer – 'urbanizador'.

**THE BOARD OF DIRECTORS – 9 April 2007**

## **ANEXO INFORMATIVO**

### **Asunto: TRAMITACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS-A " LOS INVERNADEROS". 2.000 VIVIENDAS (duplicará la población actual del municipio)**

La Asociación de Vecinos, ha presentado alegaciones a los diferentes instrumentos de planeamiento del sector: el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación en un proceso que se inició en el año 2003. Nuestras objeciones a este proyecto giran esencialmente en torno a los siguientes aspectos:

- A) Supresión del Parque Público de que constaba en el proyecto inicial.**
- B) Apropiación por parte del urbanizador del terreno público afecto a la rambla que atraviesa al sector.**
- C) Procedimiento de enajenación de la cesión del 10 % del suelo del sector por parte del Ayuntamiento.**
- D) Carencia de dotación de agua potable para el sector y de depuradora de aguas residuales.**

### **Breve historia**

#### **A) Supresión del parque público que había en el proyecto inicial (o cómo se escamotea un parque público a la población)**

En el proyecto de Plan Parcial había un déficit de 12.428, 18 metros cuadrados de superficie del Parque Público propuesto tal y como nos lo reconoció el equipo redactor del Plan en la contestación a nuestras alegaciones, de hecho fue la única alegación aceptada. Pero en la subsanación de deficiencias del Plan Parcial, en vez de rectificar se suprime el parque. ¿Cómo y por qué? Se modifica el coeficiente de habitantes/vivienda que pasa de 3, 50 a 3,16 y se suprimen 38 viviendas para cuadrar el aumento de población en 4.999 habitantes, uno menos que lo que exige la ley para reservar suelo para un parque público. ¡Menuda burla! Esta cuestión, como todas las presuntas irregularidades se las hicimos saber a la Sindicatura de Agravios, queja nº 041882, que aún sigue abierta a causa del silencio de las administraciones afectadas.

#### **Aclaración: NO ES LO MISMO CONTAR CON UN PARQUE QUE CON JARDINES**

La ley obliga a dejar una reserva de suelo suplementaria para PARQUE PÚBLICO de 5 m2 por cada nuevo habitante cuando el municipio tiene más de 5.000 habitantes y el nuevo plan supone un aumento de más de 1.000 habitantes. Da una opción a cambiar estos metros de parque por jardines cuando el crecimiento no supera los 5.000 habitantes. El PARQUE, según la legislación vigente debe tener un mínimo de 25.000 m2. JARDÍN se considera aquella zona verde que tiene como mínimo 1.000 m2, que puede ocupar zonas residuales en la urbanización que carecen de valor edificatorio (rotondas, lugares escarpados, etc.). Con 5.000 nuevos habitantes; pero no con 4.999, el promotor estaba obligado a dotar de un PARQUE PÚBLICO de cómo mínimo 25.000 m2. Esta circunstancia motivó el cambio arriba comentado.

#### **B) Apropiación por parte del urbanizador del terreno público afecto a la rambla**

El carácter público del cauce de la rambla que atraviesa el sector se modificó unas horas (el Plan Parcial se aprobó el 30 de septiembre de 2004), el día de la aprobación del Plan, para poder aprobar el PAI, que lo considera privado. El dictamen de la Confederación Hidrográfica de fecha 16 de marzo de 2005 y la Declaración de Impacto publicada en el DOGV el 21 de julio de 2005, la oficial y definitiva, mantiene la titularidad pública de la rambla. El cómputo como urbanizable de los terrenos afectos a la rambla le genera al urbanizador unos mil millones de las antiguas pesetas de beneficios. Posteriormente la Asociación ha denunciado a Territorio y Vivienda y al Consistorio la realización de las obras de urbanización por incumplimiento de la Declaración de Impacto y no ha recibido contestación alguna al respecto y ya han pasado más de cuatro meses. También se solicitó la mediación del Síndico para exigir respuestas; pero hasta ahora sus trabajos han sido infructuosos.

#### **C) Enajenación de la cesión del 10% del suelo del sector**

Esta Asociación ha propuesto en las alegaciones que la venta de ese suelo, en caso de realizarse, se hiciera por subasta pública. El Ayuntamiento se lo vende directamente al propio urbanizador mediante un secreto Convenio Urbanístico firmado con el promotor-urbanizador. También hemos preguntado al Ayuntamiento y, solicitado la mediación del Síndico, si tal y como dispone la legislación vigente, ese dinero ha pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo (según los Presupuestos municipales de 2005 parte de ese dinero se está empleando en la urbanización de calles del casco urbano).

#### **D) Dotación de agua y depuradora de aguas residuales**

Es una constante en todas nuestras alegaciones poner de manifiesto la carencia de dotación de agua potable para este Plan Parcial y de sistema de depuración de las aguas residuales.

**INFORMATIVE ANNEX Matter:**

**PROCESSING AND MANAGEMENT OF THE PARTIAL PLAN ITS-TO "THE GREENHOUSES". 2.000 DWELLINGS (will duplicate the present population of the municipality)**

The Association of Neighbours, has presented allegations to the different instruments of planning of the sector: the Partial Plan, the Project of Urbanization and the Project of 'Reparcelación' in a process that was initiated in the year 2003. Our objections to this project rotate essentially around the following aspects:

**A) Suppression of the Public Park that was evident in the initial project.**

**B) Appropriation on the part of the urbanizador of the land public affection to the rambla that crosses al sector.**

**C) Procedure of alienation of the transfer of the 10% of the floor of the sector on the part of the City Hall.**

**D) drinking water endowment Lack for the sector and of water-treatment system of residual water.**

**Brief history**

A) Suppression of the public park that there was in the initial project (or how makes vanish a public park to the population) In the project of Partial Plan there was a deficit of 12.428, 18 square meters of surface of the Public Park proposed just as the team writer of the Plan in the answer to our allegations recognized it us, in fact was the only allegation accepted. But in the subsanación of deficiencies of the Partial Plan, instead of rectifying the park is suppressed. How and why? The coefficient of inhabitants/dwelling is modified that passes from 3, 50 to 3,16 and 38 dwellings are suppressed to square the increase of population in 4.999 inhabitants, one less than what requires the law for reserve floor for a public park. Small mockery! This question, as all the presumed irregularities we caused we knew itself them to the Sindicatura of Wrongs, complaint nº 041882, that still continues open on account of the silence of the administrations affected.

**Explanation: IS NOT THE SAME THING TO INCLUDE A PARK THAT WITH GARDENS**

The law obliges to leave a reserve of supplementary floor for PUBLIC PARK of 5 m2 by each new inhabitant when the municipality has more than 5.000 inhabitants and the new plan supposes an increase of more than 1.000 inhabitants. It gives an option to change these meters of park by gardens when the growth does not surpass the 5.000 inhabitants. The PARK, according to the legislation in force should have a minimum of 25.000 m2. GARDEN that green belt is considered that has as a minimum 1.000 m2, that can occupy residual zones in the urbanization that lack value edificatorio (roundabouts, steep places, etc.). With 5.000 new inhabitants; but not with 4.999, the developer was obliged to endow of a PUBLIC PARK of how minimum 25.000 m2. This circumstance motivated the up the change commented.

**B) Appropriation on the part of the urbanizador of the land public affection to the rambla**

The public character of the river bed of the rambla that crosses the sector was modified some hours (the Partial Plan was approved September 30, 2004), the day of the approval of the Plan, to be able to approve the PIE the one that considers the private. The opinion of the Hydrographic Confederation dated March 16, 2005 and the Statement of Impact published in the DOGV July 21, 2005, the official and final, maintains the public ownership of the rambla. The computation as urbanizable of the earthly affections to the rambla generates him al urbanizador some billion the antiguas pesetas of benefits.

Subsequently the Association has denounced to Territory and Dwelling and al town Council the execution of the works of urbanization by breach of the Statement of Impact and has not received any answer al respect and already they have passed more than four months. Also the mediation of the Sindico was requested to require answers; but up to now their works have been fruitless.

**C) Alienation of the transfer from the 10% of the floor of the sector**

This Association has proposed in the allegations that the sale of that floor, in case to be carried out, was done for public auction. The City Hall is sold it directly al own urbanizador by means of a secret urban development Covenant signed with the development-urbanizador. Also we have asked al City Hall and, requested the mediation of the Sindico, if just as arranges the legislation in force, that money has become a part of the Municipal Patrimony of Floor (according to the municipal Budgets of 2005 part of that money is being employed in the urbanization of streets of the urban helmet).

**D) Endowment of water and water-treatment system of residual water**

Is a constant one in all our allegations to show the drinking water endowment lack for this Partial Plan and of system of purification of the residual water.