



# AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

PGOU18.doc

## INFORME DE LA SECRETARIA-INTERVENTORA

Que emite la funcionaria que suscribe en cumplimiento de las funciones legalmente atribuidas por los arts. 173 y 174 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y arts. 5.1 y 3 del RD 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional de acuerdo con los siguientes:

### ANTECEDENTES

*Primero:* El vigente PGOU de Manuel se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de abril de 1997, publicándose definitivamente en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 5 de septiembre de 1997, encontrándose por ello tramitado al amparo de la derogada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). El ámbito que comprende la presente modificación fue objeto de la modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de abril de 2011, en cuya virtud quedó calificado como "Red Primaria-Dotacional público recreativo-deportivo".

*Segundo:* Consta en el expediente proyecto de modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana denominado Modificación núm. 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Manuel que ha sido redactado por el Arquitecto Don José Sala Sendra (RGE núm. 528/2012, de 28 de febrero de 2012). De su contenido y del análisis del precedente planeamiento vigente se deduce las siguientes novedades:

Se mantiene la clasificación como suelo no urbanizable y la calificación como red primaria dotacional de uso deportivo-recreativo (RD), si bien, dentro del ámbito que comprende (35.000 m<sup>2</sup>), se diferencia una parcela de 24.200 m<sup>2</sup> a la que se le asigna un dominio y destino privado y se le añade un uso educativo-cultural (ED\*) y, a la parcela restante de 10.800 m<sup>2</sup> se le mantiene el dominio y destino público y se le añade un uso como servicio urbano-infraestructuras (ID).

*Tercero:* Consta en el expediente ANEXO A1- JUSTIFICACION INNECESARIEDAD DE REALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA que ha sido redactado por el Arquitecto Don José Sala Sendra (RGE núm. 680/2012, de 15 de marzo de 2012).

A los anteriores hechos considero aplicables los siguientes FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

*Primero:* La modificación pretendida, forma parte de la ordenación estructural por cuanto consiste en la previsión de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad. Se encuentra configurada como tal en el art. 36 apartado 1.e) de la Ley 16/2005, de la Generalitat Urbanística Valenciana. Esta modificación resulta necesaria por cuanto el apartado 2 del mismo artículo establece: "Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal".





# AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

PGOU18.doc

En el mismo sentido se contempla en el art. 52.1 de la LUV encuadrado en la "Sección 2ª Determinaciones sustantivas de la ordenación estructural" del Capítulo III: Determinaciones de ordenación estructural", al especificar que los Planes Generales delimitarán una red estructural compuesta por la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad. También el apartado 2 del mismo artículo establece que "Necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria: ... c) Terrenos dotacionales... f) Infraestructuras... y otras dotaciones de cualquier índole... g) Vías públicas que presten servicio y comunicación a las dotaciones .."

En cuanto a la documentación que debe contener el Plan General, resulta aplicable el art. 64 de la LUV y el art. 141 y siguientes, del Decreto 67/2006, del Consell por el que se aprueba el ROGTU, siendo la siguiente:

- a) Documentos sin eficacia normativa:
  - Memoria informativa
  - Planos de información
  - Memoria justificativa
- b) Documentos con eficacia normativa:
  - Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio
  - Normas urbanísticas que incluirá fichas de planeamiento y gestión de cada sector, unidad de ejecución o creación de reparto
  - Planos de Ordenación, contenido 153 RGTOU.
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos

Se entiende, conforme al informe emitido por el funcionario técnico de obras públicas, es suficiente con la memoria informativa, memoria justificativa, fichas de planeamiento, planos de información y planos de ordenación que conforman el proyecto de Modificación núm. 18 presentado (RGE 528/2012).

El documento de modificación núm. 18 del PGOU de Manuel se encuentra visado por el correspondiente Colegio Profesional en fecha 20.02.2012.

*Segundo:* En cuanto a los límites a la potestad de planeamiento el art. 63 de la LUV, y respecto al supuesto de hecho que aquí interesa, el apartado 1 establece que la ocupación de suelo prevista en los Planes Generales, el consumo de otros recursos, especialmente el agua y la emisión de contaminantes que sean previsibles en función de la ordenación propuesta, observarán los umbrales territoriales y ambientales fijados por Decreto del Consell de la Generalitat o por los Planes de Acción Territorial en los términos previstos en el art. 81 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y en su apartado 2 sujeta la potestad de planeamiento al resto de limitaciones establecidas en la referida Ley y las derivadas de las legislaciones sectoriales.

*Tercero:* En cuanto al procedimiento a seguir, para tramitar la modificación resultan aplicables los siguientes artículos:





# AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

PGOU18.doc

- A) El art. 94.1 de la LUV en relación con el art. 223.1 del ROTGU que remiten al procedimiento legalmente previsto para cada tipo de Plan.
- B) A este respecto el art. 83 de la LUV, regula la tramitación de los Planes Generales refiriéndose el apartado 1 al procedimiento de evaluación ambiental estratégica con carácter previo a la redacción técnica del Plan General mediante la elaboración del documento consultivo o de inicio a los efectos de la emisión del documento de referencia por el órgano ambiental en los términos previstos en el art. 7 y siguientes de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Consta documento denominado ANEXO A1- JUSTIFICACION INNECESARIEDAD DE REALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA que ha sido redactado por el Arquitecto Don José Sala Sendra (RGE núm. 680/2012, de 15 de marzo de 2012), relativo a la integración de los aspectos ambientales y asimismo contiene A2- ADAPTACION A LOS CRITERIOS AL ANEXO II DE LA LEY 9/2006, CRITERIOS PARA DETERMINAR LA POSIBLE SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

De otra parte los apartados 4 y 6 del art. 94 de la LUV regulan dos supuestos de modificación de los Planes, así establece el primero: *“La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana”* y el segundo dispone: *“La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y Urbanismo y que la nueva redacción satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico a favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo de Territorio y Urbanismo, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirientes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley”*.

El documento técnico del Proyecto de modificación núm. 18 del PGOU de Manuel no especifica si la modificación conlleva diferente uso urbanístico de *“espacios libres”* y ello deberá quedar acreditado técnicamente en el expediente en orden a determinar si en la tramitación a seguir debe solicitarse el dictamen previo favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. Tampoco se justifican los extremos requeridos por el apartado 6 de este artículo, es decir, que ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística y los estándares legales de calidad de la ordenación.

En aclaración de estos dos últimos conceptos jurídicos, cabe decir que, el art. 3 de la LUV incluido en el Título Preliminar otorga a la actividad urbanística el





# AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

PGOU18.doc

carácter de función pública y en el art. 4 establece los objetivos y finalidades de la misma, regulando asimismo el art. 8 las normas de aplicación directa. Por su parte la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en el Título Preliminar, dedicado a las Disposiciones de carácter general, en su art. 2 regula como objetivos de la ordenación del territorio la calidad de vida y el desarrollo sostenible, estableciendo las bases que deben cumplirse para su consecución y el art. 3.1 la califica como función pública que corresponde también a los municipios en el marco de esa ley.

Entiendo por lo tanto, tales extremos deberán quedar acreditados técnicamente en este expediente, puesto que tal y como dispone el art. 94.6 de la misma Ley habrá de solicitarse informe preceptivo favorable al Consejo del Territorio y Urbanismo al existir en este Ayuntamiento tres expedientes tramitados a instancias de Serreta Events i Restauració, SAL:

— expte. 04/2012 de licencia ambiental y de actividades para establecimiento público destinado a la actividad recreativa consistente en carpa para Salón de Eventos (Restaurante y Sala de banquetes) con cocina-escuela de hostelería y otra carpa para cocina para restaurante y salón de banquetes,

— expte. 12/2010 de licencia urbanística para habilitación de local para Salón de Eventos (restaurante y sala banquetes) con cocina-escuela de hostelería,

\_\_\_ expte. 30/2010 de licencia urbanística para construcción de carpa y aseos destinada a cocina, restaurante y salón de banquetes,

en los que ha recaído resolución de la Alcaldía de fecha 1 de marzo de 2012 en cuya virtud se les ha concedido licencia ambiental y de actividad y licencias urbanísticas, respectivamente.

Los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo y las actividades realizadas al amparo de las mencionadas licencias concedidas, constituyen actuaciones urbanísticas irregulares a las que la presente modificación nº 18 del PGOU de Manuel pudiera facilitar su legalización, previo cumplimiento de los restantes requisitos legales a los que se refiere el informe de esta funcionaria de fecha 8 de marzo de 2011 obrante en los respectivos expedientes anteriormente referenciados y a cuyo contenido me remito adjuntándose copia al presente.

Y todo ello sin perjuicio de la futura resolución judicial que pueda recaer en el procedimiento ordinario 000913/2009, tramitado por el Juzgado núm. 4 de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en virtud de recurso contencioso administrativo interpuesto por la Delegación del Gobierno en la Comunidad Valenciana contra acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Manuel el 2 de octubre de 2009 sobre aprobación del expediente de adjudicación de derecho de superficie sobre 17.035 m<sup>2</sup> de la finca "La Serreta" de propiedad municipal que constituye el título en cuya virtud la mercantil Serreta Events i Restauració, SAL, ostenta la disponibilidad de los terrenos sobre los que se sitúan las actuaciones urbanísticas objeto de los expedientes de licencia que han quedado referenciados.





# AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

PGOU18.doc

En la medida en que el acuerdo del pleno de fecha 23 de febrero de 2010 por el que se adjudica el derecho de superficie anteriormente citado y las resoluciones de la Alcaldía de fecha 1 de marzo de 2012 por la que se concede licencia ambiental y de actividad y licencia urbanísticas, confieren derechos a la mercantil Serreta Events i Restauració, SL, entiendo debiera dársele audiencia como interesado en el expediente.

- C) Que en aplicación del art. 83.2 de la LUV, el Pleno de la Corporación, una vez redactado el proyecto de modificación núm. 18 del PGOU, lo someta simultáneamente a:
- Información pública por un período mínimo de un mes, anunciándolo en el DOCV y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, debiendo quedar un ejemplar del proyecto diligenciado depositado para su consulta pública en el Ayuntamiento.
  - Informe de los distintos Departamentos y órganos competentes de las administraciones, conforme a la normativa reguladora de sus respectivas competencias siendo preceptivo el de las consellerias competentes en educación y sanidad, excepto que se hubieren alcanzado previos acuerdos interadministrativos. El informe de la Conselleria competente en patrimonio cultural se emitirá en los términos y condiciones establecidos por su legislación reguladora.
  - Dictamen de los municipios colindantes.
  - Informes de las empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública, según la legislación sectorial aplicable (art. 217 del ROGTU).
- D) En virtud del apartado 3 del mismo artículo, la falta de emisión de los informes anteriores en el plazo de un mes, no interrumpirá la tramitación y cuando el informe deba emitirlo la Administración General del Estado, se aplicará en cuanto a su carácter, plazo y efectos la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, reguladora del Contrato de Concesión de Obra Pública, es decir, sentido favorable de silencio administrativo. Este precepto considero puede ofrecer importantes dudas en su aplicación, tratándose de dominio público, por cuanto contraría lo previsto por el art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- E) Conforme al apartado 5 del repetido artículo, concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación provisional, introduciendo las modificaciones que estime oportunas, y lo remitirá a la Conselleria competente en Urbanismo, interesando su aprobación definitiva. Conforme al art. 36.3 de la LUV la competencia para la aprobación definitiva de la Ordenación estructural corresponde a la Generalitat. En el mismo sentido lo establece el art. 149 apartado d) del ROGTU.
- F) Respecto a la publicación de la aprobación definitiva de los Planes, se regula en el art. 104 de la LUV estableciendo se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia debiendo ordenarse por el órgano que la haya otorgado y comprender





# AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

PGOU18.doc

además del acuerdo o resolución de aprobación definitiva, el contenido de las Normas Urbanísticas.

- G) La entrada en vigor de los planes y su ejecutividad inmediata se produce a los quince días de su publicación íntegra, ello conforme al art. 107 del mismo texto legal, si bien, tal y como se ha dicho en el fundamento tercero de este informe, la entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados por la legalización de actuaciones urbanísticas irregulares, se producirá cuando los incrementos urbanísticos que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico a favor de la administración, no procediendo su legalización hasta la emisión del informe favorable del Consejo del Territorio y Urbanismo (art. 223.4 ROGTU).
- H) Conforme al art. 106 de la LUV y 328 del ROGTU, antes de la publicación de la aprobación definitiva de los Planes y Programas, se remitirá una copia diligenciada a la Comisión de Territorio y Urbanismo.

En los términos expuestos, esta Secretaria-Interventora, informa desfavorablemente la propuesta de aprobación provisional de la modificación número 18 del PGOU conforme consta en el fundamento jurídico tercero del presente informe.

Manuel, 15 de marzo de 2012

La secretaria

María Jesús Ricart Sanchis



Recibí y enterado, en Manuel, a 15 de marzo de 2012.  
El alcalde

José Cambra Bueno

