

## **SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO PLENO**

Celebrada el día: 23 de julio de 2010

Hora de comienzo: 14:30

Hora de terminación: 15:00

Lugar: Salón de Sesiones

### **ASISTENTES:**

**SRA. ALCALDESA:** D<sup>a</sup>. Antonia CERVERA CARRASCO.

**SRES TENIENTES DE ALCALDE:** D. José Manuel CAJAL ORTEGA y D. Juan Pablo MARTI LLOPIS.

**SRES CONCEJALES:** D. Pascual Martínez Pujalte, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Dolores Berná Jover, D<sup>a</sup>. Ana Torregrosa Ibarra, D. Pascual David Benito Mirambell, D<sup>a</sup>. Concepción Richarte Benito, D<sup>a</sup>. Josefa de las Nieves Aliaga, D. Rubén Cortés Benito, D. Rafael Crespo Soria y D. Francisco José Lifante Martínez.

**SR. VICESECRETARIO:** D. Ginés Mota Sandoval.

En el día y horas indicados, debidamente convocados y notificados con el Orden del Día a tratar, se reúnen las Sras. y Sres. Concejales de la Corporación para tratar los asuntos que a continuación se enumeran y conforman el siguiente Orden del Día, único asunto debidamente dictaminado en sus respectiva Comisión Informativa de Territorio. Estando presentes los asistentes, de nuevo por la Sra. Alcaldesa se excusa la asistencia al Pleno de D<sup>a</sup>. Remedios Agulló por motivos de salud. Dicho lo cual se procede con el siguiente,

### **ORDEN DEL DÍA** **A) PARTE RESOLUTIVA**

#### **1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 01/07/2010.**

Se aprueba por unanimidad el acta de la sesión anterior de la fecha indicada.

#### **2.- CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MONFORTE DEL CID Y LA MERCANTIL “JUSTO QUESADA S.L.” PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y CALIFICACIÓN DE SUELO SITO EN LA SIERRA DEL CID COMO PARQUE PÚBLICO NATURAL: APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Expuestos los antecedentes por el Sr. Vicesecretario a petición de la Alcaldía, pregunta D. Francisco Lifante al Sr. Concejal-Delegado de Urbanismo si la recalificación de suelo conllevaría un incremento del aprovechamiento urbanístico y si está vigente en el actual Plan General la cláusula que limita las reclasificaciones a la ejecución del 65% del contenido del mismo. D. Juan Pablo Llopis contesta que no al objeto de no condicionar posibles y futuros desarrollos industriales del Plan. Finalmente, por el Sr. Portavoz de Izquierda Unida se adelanta la eventual presentación de una alegación al acuerdo que se propone además de plantear la solicitud de un Informe de Secretaría al respecto.

Dicho lo cual, y teniendo en cuenta que con fecha treinta de julio de 2009, se propuso por la mercantil JUSTO QUESADA S.L. la suscripción de un Convenio urbanístico que tiene por objeto proceder a la modificación del Plan General para la calificación de un suelo sito en la Sierra del Cid como Parque Público Natural del cual es propietario único, cediendo estos terrenos al Ayuntamiento.

Por Providencia de Alcaldía de fecha doce de noviembre de 2009, se sometió a información pública durante el plazo de veinte días mediante anuncio en el *Diario Oficial de la Comunidad Valenciana* n.º 6.150, de fecha veintitrés de noviembre de 2009, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Durante dicho plazo no se presentaron ninguna alegación.

Concluida la información pública, el Alcalde, a la vista de las alegaciones y del informe sobre las mismas, elaboró propuesta de texto definitivo del Convenio.

Vistos el Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Territorio y el Informe de Secretaría, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 22* de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y el párrafo segundo de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana, el Pleno, a propuesta de la Comisión informativa de Territorio, adopta por mayoría el siguiente acuerdo:

**Primero.-** Aprobar el texto definitivo del Convenio urbanístico que tiene por objeto proceder a la modificación del Plan General para la calificación de un suelo sito en la Sierra del Cid como Parque Público Natural a suscribir con JUSTO QUESADA S.L., propietaria única de los terrenos afectados por el Convenio y que literalmente dice:

**“...CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MONFORTE DEL CID Y LA MERCANTIL “JUSTO QUESADA S.L.” PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO SITO EN LA “SIERRA DEL CID” COMO PARQUE PÚBLICO NATURAL**

#### **I.- PARTES SUSCRIBIENTES.**

**1.- AYUNTAMIENTO.-** *De una parte, en representación de la Administración Urbanística actuante, Dña. Antonia Cervera Carrasco, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Monforte del Cid, que comparece asistida por el Vicesecretario General del Ayuntamiento, D. Ginés Mota Sandoval, a los solos efectos de dar fe publica del presente convenio.*

2.- *PROPIEDAD.- Y de otra D. José Ángel Quesada Aniorte, mayor de edad, casado, con N.I.F. número ..... , en representación de la mercantil JUSTO QUESADA S.L., con C.I.F. nº B-03265949, domiciliada en el nº. 18 de la Avenida de las Naciones de la localidad de Rojales e inscrita e en el Registro Mercantil de Alicante, en adelante la propiedad.*

*Las partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica y de obrar suficientes, y convienen mutuamente la celebración del presente Convenio Urbanístico y a tal efecto, acuerdan*

#### **PARTE EXPOSITIVA**

#### **II.- OBJETO Y FINALIDAD DEL CONVENIO. RÉGIMEN JURÍDICO.**

1.- *Que el Ayuntamiento de Monforte del Cid, se rige por un plan General de ordenación urbana que ha sido aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en su sesión de fecha 27 de marzo de 2007 , habiéndose ordenado la publicación mediante Resolución de la Secretaría Autonómica de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, 19 de septiembre de 2008, lo que se efectuado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 210 de fecha 12 de noviembre de 2008.*

2.- *Que la mercantil “JUSTO QUESADA S.L.” es titular en pleno dominio de las siguientes fincas, ubicadas todas ellas en la Sierra del Cid, término municipal de Monforte del Cid, y pertenecientes al Registro de la Propiedad de Novelda:*

*Finca registral nº 10.689, inscrita al Tomo 1596, Libro 195, Folio 53.*

*Finca registral nº 13.534, inscrita al Tomo 1621, Libro 198, Folio 223.*

*Finca registral nº 6.756, inscrita al Tomo 1596, Libro 195, Folio 61.*

*Dichas fincas registrales abarcan entre otras las parcelas catastrales siguientes:*

*Del Polígono nº 1 las parcelas 3, 4, 35, 309, 310, 311 y 312*

*Del Polígono nº 2 las parcelas 1, 2 (solo una parte), 25 (solo una parte), 26 y 27*

*Todas ellas del catastro de rústica del Municipio de Monforte del Cid.*

*La superficie que se cita, titularidad de esta mercantil, asciende a 2.890.000 m2 aproximadamente.*

*Queda acreditada dicha titularidad con la certificación del Registro de la Propiedad de Novelda que obra en el expediente de tramitación del presente convenio.*

3.- Que dichas fincas, ubicadas en la sierra del Cid, vienen clasificadas en el nuevo Plan General de Monforte del Cid como suelo No Urbanizable de Protección Ecológico Paisajística, y conjuntamente con otras constituyen un paraje con unos indudables valores naturales y paisajísticos.

Así puede destacarse que constituye el hábitat de Vegetación de interés con formaciones subarbustivas de encinar y especie como *Viburnum tinus*, *Coronilla minima*, *Lonicera etrusca*, *Ruscus aculeatus*, *Arbutus unedo*, *Thymelaea hirsuta*, *Phyllirea angustifolia* y *Helictotrichon filifolium*, y, asimismo existen Cortados rocosos con nidificación probable de rapaces, como el águila real y el búho real.

A mayor abundamiento es reseñable que dicho espacio colinda con la ZEPA MAIGMÓ I SERRES DE LA FOIA DE CASTALLA, declarada en virtud de acuerdo del Consell de la Generalitat de fecha 5 de junio de 2009 (D.O.C.V nº 6.031 de fecha 9 de junio de 2009) zona que incluye importantes poblaciones de rapaces como culebrera europea, águila real (3-4 parejas), aguililla calzada, halcón peregrino y búho real. Destaca la presencia de martín pescador, collalba negra y chova piquirroja, y que coincide con el LIC del mismo nombre.

Asimismo colinda con el Paisaje Protegido de la Sierra del Maigmó y Sierra del Cid aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat 25/2007, de fecha 23 de febrero de 2007 y publicado en el D.O.G.V de fecha 27 de febrero de 2007.

4.- Que es voluntad del Ayuntamiento de Monforte del Cid preservar el ámbito geográfico delimitado a partir de la cota 450 de la sierra del Cid que constituye un ecosistema que reúne valores y características dignas de protección y, no solo necesariamente excluirlos del proceso de urbanización, sino también preservarlos del mismo. A tal efecto el Ayuntamiento de Monforte del Cid pretende ordenar su territorio conforme a criterios de protección y mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos, mediante el desarrollo equilibrado y sostenible y haciendo una gestión razonable de sus recursos naturales, apostando por la protección del medio natural de Monforte del Cid. En esta línea se ubica el presente convenio, ya que la Administración Pública considera que las citadas fincas deben ser un patrimonio común de este municipio, preservando el mismo de cualquier tipo de actuación urbanística sin vulnerar, asimismo, los derechos legítimos de sus propietarios.

Partiendo de estas premisas, y dado que dicho suelo presenta especiales valores naturales de interés municipal que requieren su protección y mejora, desde el Ayuntamiento de Monforte del Cid se pretende incorporar los mismos dentro de la categoría de espacios protegidos que prevé la Ley 11/1994, de fecha 23 de diciembre, de Espacios Naturales protegidos de la Comunidad Valenciana y facilitar la obtención de dichos suelos a favor de la Administración Municipal, mediante la adscripción de ellos a las futuras reclasificaciones de suelo que en ejecución del nuevo Plan general se puedan proponer.

5.- Que con la aprobación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad valenciana, y tal y como se recoge en su preámbulo, se establece que el “objetivo al que se orienta la función pública de ordenación territorial es el de la protección y mejora de la calidad de vida de las personas, mediante el desarrollo equilibrado y sostenible basado en las características del territorio y en la gestión racional de los recursos naturales. Conforme a ello, la función pública que esta ley regula se enmarca en los principios rectores de la Constitución española”.

*Que sobre la base de la normativa anteriormente citada, así como la legislación posterior que la ha completado y desarrollado se establece como una de sus innovaciones la posibilidad de que la Administración Pública, pueda obtener con cargo a los desarrollos urbanísticos que se pretendan desarrollar suelos no urbanizables que por su naturaleza e interés, convenga no sólo proteger, sino excluir de cualquier eventual proceso de urbanización, evitando con ello las tentaciones de reclasificación que sobre los mismos pudieran recaer, y garantizando su disfrute por el total de la población.*

*Que a tal efecto es exigencia básica y fundamental, consagrada en el Art. 13.6 de la Ley 4/2004 de fecha 30 de junio de Ordenación del territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad que toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada, actuación que de conformidad con la legislación en vigor ha de verificarse mediante técnicas equidistributivas a través de su adscripción a los suelos urbanizables de nuevo desarrollo.*

*6.- La competencia para la aprobación del presente convenio corresponderá, en todo caso, al Pleno del Ayuntamiento de Monforte del Cid una vez cumplidos los trámites establecidos en el citado precepto legal,*

*En cualquier caso el presente convenio respeta el régimen de facultades e iniciativas para promover cualesquiera planes e instrumentos de ordenación conforme viene en lo establecido en la legislación urbanística, y en ningún supuesto predetermina o puede ser interpretado en forma que sustituya el procedimiento de aprobación y adjudicación de programas regulados en la LUV.*

*Los parámetros urbanísticos de la ordenación, no obstante no predeterminar el resultado de la ordenación ni vincular de ningún modo el ejercicio de protestad de planeamiento de la administración actuante, se encuentran en la base de las referencias valorativas de este convenio.*

#### **IV.- RATIFICACIÓN PLENARIA.**

*Se condiciona la efectividad de lo estipulado en el presente convenio a la ratificación por el Pleno de la Corporación Municipal.*

#### **V.- EXPOSICIÓN PÚBLICA.**

*El presente convenio ha sido sometido a período de información pública en el D.O.C.V. nº 6.150 de 23 de noviembre de 2010, de conformidad con los requisitos establecidos en la legislación vigente, sin que en el transcurso del mismo haya sido presentada alegación alguna.*

## VI.- JURISDICCIÓN.

*Los litigios que pudieran surgir como consecuencia de interpretación y aplicación del presente convenio se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo.*

## PARTE DISPOSITIVA

*Las partes, según comparecen, se obligan al cumplimiento de las obligaciones dimanantes de las siguientes cláusulas*

### PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

*El Ayuntamiento de Monforte del Cid, procederá a redactar y tramitar en un plazo máximo de 6 meses a partir de la firma del presente convenio los instrumentos de planeamiento necesarios para:*

*1º.- Delimitar gráficamente un área geográfica en el que se incluirán los terrenos sitos en la Sierra del Cid y ubicados sobre la cota 450.*

*2º.- Iniciar sobre los mismos un expediente para su Declaración como Paisaje Protegido, según los trámites previstos en la Ley 11/1994, de fecha 23 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos.*

*3º.- Modificar el Plan General vigente para que dichos suelos, sin cambio de clasificación, queden calificados como Parque Público Natural (PQN) en los que se materializará la cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido a realizar en las operaciones de reclasificación de suelo, incorporando en la parte normativa del Plan la obligación de que los Programas de Actuación Integrada que contengan una propuesta de reclasificación de suelo deberán materializar su propuesta de cesión de Parque Público Natural sobre los suelos delimitados en la referida área, ajustando su propuesta a las determinaciones de carácter urbanístico contenidas en el mismo.*

*4º.- De conformidad con los criterios establecidos por la Legislación vigente el aprovechamiento tipo del área de reparto del sector reclasificado se calculará mediante el cociente entre su aprovechamiento objetivo y la superficie resultante de la suma de la del sector más la superficie, corregida por el correspondiente coeficiente de ponderación, del suelo no urbanizable.*

*A tal efecto atendiendo al promedio de las adscripciones de suelo no urbanizable (PQN) ya previstas en el nuevo Plan general para los sector UZO-2 a UZO-5 se considerará como coeficiente de ponderación (K) el de 0,51523487, y así se incorporará en la antedicha modificación.*

*A tal efecto, el aprovechamiento subjetivo de la propiedad vendrá determinado por el resultado de multiplicar el suelo aportado, corregido por el coeficiente de ponderación, por el aprovechamiento tipo resultante, y corregido por la cesión prevista en la cláusula segunda del presente convenio.*

*Sobre la base de lo expuesto el Ayuntamiento de Monforte del Cid en los supuestos en que proceda el deber de cesión previsto en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje incorporará las exigencias dimanantes de las anteriores obligaciones en las bases particulares que se aprueben para la tramitación y adjudicación de los correspondientes programas de actuación integrada*

#### ***SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD***

*Por su parte la propiedad vendrá obligada a entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a la cesión del 20% de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización, y ello con independencia de la obligación de cesión que con carácter general corresponda al resto de propietarios para el desarrollo del sector. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.*

*Asimismo la propiedad manifiesta su conformidad expresa con la tramitación destinada a declarar la referida área como Paisaje protegido y asume la obligación de suscribir cuantos documentos sean necesarios al respecto.*

*Igualmente la propiedad abonará al Ayuntamiento los gastos administrativos o técnicos que pudieran ocasionarse en la tramitación de los procedimientos derivados del desarrollo del presente convenio, tanto en el momento de la aprobación del mismo como en el momento de la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos a que hubiere lugar.*

***TERCERA.- Los firmantes garantizan expresamente las obligaciones aquí contenidas, como propietarios de los terrenos donde se van a realizar las actuaciones previstas en virtud del presente contrato.***

***CUARTA.- La propiedad podrá mediante escritura pública, ceder las obligaciones y derechos dimanantes de este convenio a otra persona jurídica dando cuenta de ello al Ayuntamiento de Monforte del Cid.***

*En el caso de que la propiedad procedieran a la enajenación de los terrenos con anterioridad a haber cumplido las obligaciones asumidas, deberá hacer constar en el título de transmisión el contenido del presente convenio, tal y como exige el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.*

***QUINTA.- El presente Convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 556 del Reglamento de Gestión Territorial y Urbanística, podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad sobre las fincas registrales afectadas por el mismo y de titularidad de la propiedad.***

*SEXTA.- La modificación por parte de la administración de cualquiera de los parámetros urbanísticos que suponga una sustancial disminución del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los particulares, o bien la denegación de la aprobación definitiva del planeamiento general por la administración autonómica, facultará a cualquiera de las partes intervenientes para optar por declarar la resolución o solicitar la modificación del presente convenio.*

*SEPTIMA.- El presente convenio tiene a todos los efectos de carácter administrativo y se tramitará de conformidad con lo señalado en la Ley Urbanística Valenciana y demás normativa de aplicación.*

*Y en prueba de conformidad las partes suscriben el presente convenio, que se extiende en triplicado ejemplar, aquí en Monforte del Cid, a seis de agosto de dos mil diez.*

*Por el Ayuntamiento de Monforte del Cid  
La Alcaldesa Presidenta*

*Por la mercantil JUSTO QUESADA S.L.  
Su Presidente*

*Ante mí, El Vicesecretario General, D. Ginés Mota Sandoval... ”*

**Segundo.-** Facultar a la Alcaldía para la firma del mismo, que se formalizará mediante documento administrativo sin perjuicio de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos y condiciones que lo requieran, conforme a la Legislación urbanística e hipotecaria así como cuantos documentos sean necesarios para la materialización del cumplimiento de las contraprestaciones dimanantes del mismo.

**Tercero.-** Notificar a las partes del Convenio urbanístico a los efectos de que se firme el mismo en un plazo de treinta días a contar desde el siguiente a la notificación del presente acuerdo.

**Cuarto.-** Anotar y custodiar un ejemplar completo del texto definitivo del Convenio urbanístico y de su documentación anexa en el Registro Municipal de Urbanismo de este Ayuntamiento.

**Quinto.-** Una vez suscrito el Convenio urbanístico será publicado en el *Diario Oficial de la Comunidad Valenciana* dentro del mes siguiente a su firma y se remitirá un ejemplar al Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana.

Y, sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las quince horas, de todo lo cual se redacta la presente Acta que se eleva a público.

VºBº  
LA ALCALDESA

EL VICESECRETARIO