

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA

El ámbito territorial de una DIC no puede incluir suelo no urbanizable de especial protección, sino únicamente suelo no urbanizable común o rústico

En las alegaciones que ya formulamos al expediente de la DIC en fecha 18 de septiembre de 2007, en concreto en la alegación Primera, ya expusimos nuestro rechazo frontal a que mediante la DIC se intentara ordenar suelo protegido, en concreto 476.509 metros cuadrados calificados en el vigente PGOU de Alicante como suelo no urbanizable de especial protección - rambla (SNU/R), cuando el procedimiento de DIC sólo es legalmente aplicable, tanto en la Ley 4/1992 como en la Ley 10/2004, al suelo no urbanizable común, y nunca al suelo protegido.

En nuestra alegación exigimos que los más de 47,6 Ha de suelo protegido - rambla afectados por la solicitud de DIC se excluyeran de forma inmediata de dicha solicitud, advirtiendo que lo contrario supondría una flagrante vulneración de la legislación autonómica sobre suelo no urbanizable. Dado que nuestra alegación ha sido desestimada, y que la DIC se ha aprobado incluyendo dentro del ámbito territorial afectado 476.509 metros cuadrados calificados como suelo no urbanizable de especial protección (que constituye el 64% del ámbito total de la DIC), solicitamos que se anule el acuerdo de aprobación de la DIC por flagrante incumplimiento de los artículos octavo y noveno de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, de 5 de junio, del suelo no urbanizable., Ley con arreglo a la cuál se ha tramitado el expediente de la DIC.

Esa es precisamente la conclusión de la resolución de la Comisión Informativa de Urbanismo adoptada en su reunión del 9 de noviembre de 2005, por la que se informaba favorablemente la admisión a trámite del expediente "**siempre que, previo a someter el mismo al trámite de información pública, se cumplan las consideraciones del Fundamento de Derecho Tercero, promovido a instancia de Finca Lo Cirer, SL., en solicitud de Declaración de Interés Comunitario para Unidad de Actuación Turístico-Deportiva-Hotelera**". Hay que destacar que este condicionante de esa Resolución no aparece citado textualmente en el texto del Acuerdo del Consell de 7 de mayo de 2010, sino solamente una interpretación del mismo en la página 17 del texto del Acuerdo recibido por nosotros.

Precisamente en el Fundamento de Derecho Tercero se explicita literalmente que "**se deberá redefinir el ámbito de actuación al suelo calificado como Suelo No Urbanizable Rústico, es decir, 265.418 m², adaptando la solicitud para el cumplimiento de la normativa municipal y la Ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable, aportando para ello proyecto refundido de la actuación**". En el texto del Acuerdo de 7 de mayo de 2010 no se cita este párrafo, y por el contrario se hace una descripción insuficiente de su contenido (pág. 17 del texto del Acuerdo).

El Acuerdo separa el ámbito total de la DIC (739.432,00 m²s), que incluyen suelos no urbanizables común y protegido (Rambla) del ámbito donde se atribuyen usos y aprovechamientos (262.923,00 m²s), suelo no urbanizable común, pero aunque no se atribuyen usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable protegido, su inclusión es imprescindible para que tenga sentido la atribución de aprovechamientos en el suelo rústico, es decir es un prerequisite para posibilitar esa atribución de

aprovechamientos. La Ley 4/1992 no permite que en el ámbito de la DIC se incluyan suelos no urbanizables protegidos y como mantenemos, y como resuelve la Comisión Informativa de Urbanismo, solamente debería acoger al suelo no urbanizable común.

Esa condición impuesta por la Comisión Informativa de Urbanismo el 9 de noviembre de 2005 por tanto se ha incumplido, contrariamente a lo que mantiene el texto del Acuerdo de 7 de mayo en el último párrafo de su página 26.

SEGUNDA

La DIC destina terrenos calificados como suelo no urbanizable de especial protección - rambla al campo de golf, un uso no permitido por el vigente PGOU de Alicante en su Normativa Urbanística.

El acuerdo recurrido permite la implantación de un campo de golf y de otras instalaciones deportivas no cubiertas sobre suelo no urbanizable de especial protección - rambla (SNU/R) (punto primero del Acuerdo de 7 de mayo de 2010).

Ya en las alegaciones que presentamos el 18 de septiembre de 2007 mantuvimos que la instalación de un campo de golf en suelos no urbanizables de protección ramblas es incompatible con las determinaciones del PGOU de Alicante, independientemente de lo que mantenga en sus informes el Ayuntamiento de Alicante (acuerdo de 15 de junio de 2006 de la Comisión Municipal de Gobierno y no del Pleno del Ayuntamiento de Alicante como es preceptivo), que no es el único intérprete de lo que dice el PGOU vigente, como a veces se deja traslucir en el texto del Acuerdo de 7 de mayo de 2010. En concreto las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Alicante dedican un artículo para los suelos no urbanizables de especial protección ramblas. El art. 48.4 de las Normas Urbanísticas dice:

“4. **Las Ramblas** son espacios que por su localización, estructura y condiciones topográficas drenan las aguas de lluvia que caen en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando extensos lechos inundables.

Los usos admitidos son los agropecuarios y sin posibilidad de erigir edificación, obra o instalación de ningún tipo, salvo las de encauzamiento y los pequeños almacenes para aperos de superficie no superior a 20 m², a fin de no alterar las condiciones naturales de drenaje. Se admiten también las extracciones de áridos que no obstaculicen las condiciones naturales de drenaje, previa licencia municipal.”

Es decir, solamente se contemplan los usos agropecuarios en ese tipo de suelos, siempre que no alteren las condiciones naturales de drenaje. Un campo de golf no es una instalación agropecuaria, a no ser que la consideremos como un cultivo de cespitosas. Además la instalación de un campo de golf modifica la morfología del terreno y altera las condiciones naturales de drenaje, al modificar la vegetación original e introducir elementos de drenaje artificial, como son la instalación de lagos artificiales (con la correspondiente impermeabilización y por consiguiente favorecedoras del aumento de riesgo de inundación), drenantes para evitar el encharcamiento y putrefacción de la vegetación (que reducirían ese riesgo), etc.

Evidentemente un campo de golf y otras instalaciones deportivas no cubiertas (como un campo de fútbol profesional) no son en ningún caso ni usos agropecuarios, ni extracciones de áridos, constituyendo en cambio instalaciones deportivas, por lo que

se estaría vulnerando de forma flagrante lo dispuesto en el vigente PGOU. Por ello solicitamos que se anule el acuerdo de aprobación de la DIC.

TERCERA

La DIC se ha aprobado sin la tramitación previa del preceptivo estudio de integración paisajística

En las alegaciones que ya formulamos al expediente de la DIC en fecha 18 de septiembre de 2007, en concreto en la alegación segunda (punto c), ya expusimos la exigencia de que el expediente incorporara un estudio específico que evaluara adecuadamente el impacto paisajístico de la actuación proyectada, especialmente en el caso de las construcciones turísticas previstas por su impacto paisajístico negativo sobre el hito protegido de la Sierra de Colmenares. En nuestra alegación hacíamos referencia al impacto territorial y paisajístico de las construcciones, que incluso entraría en contradicción con el propio campo de golf, puesto en evidencia por el informe del Jefe del Departamento de Obras Particulares del Ayuntamiento de Alicante en su informe de 18 de octubre de 2002. Lo mismo se pone de manifiesto en el informe del Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento del Ayuntamiento de Alicante de 26 de julio de 2002 en el que analiza la concentración de la edificabilidad en un solo edificio y compara el impacto paisajístico del hotel con la edificación de la OAMI o que será "más del doble que el hotel construido en el Plan Parcial La Condomina". Estas consideraciones no se han tenido en cuenta en la Declaración de Impacto Ambiental ni en el Acuerdo del 7 de mayo ahora recurrido.

También en nuestras alegaciones poníamos de manifiesto la insuficiente valoración del impacto paisajístico en el Estudio de Impacto Ambiental, al que solamente dedicaba unas líneas de ese estudio, ya que el único impacto ambiental estudiado fue la demanda hídrica. Tampoco fueron estudiados los impactos de la construcción de una gran instalación hotelera y apartamentos turístico con 51.280 m² de techo en suelo no urbanizable rústico.

El preceptivo Estudio de Integración Paisajístico, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 48.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, ha de consistir en un estudio de integración paisajística con un Plan de Participación Pública previo del que se ha prescindido por completo en la tramitación del expediente.

El Acuerdo de 7 de mayo acepta implícitamente nuestro punto de vista y la alegación presentada el 18 de septiembre de 2007 (es muy fácil ser juez y parte en este procedimiento administrativo), ya que el punto Décimo del acuerdo recurrido obliga a presentar ante el Ayuntamiento de Alicante el estudio de integración paisajística del que se ha prescindido, algo que consideramos inaceptable y extemporáneo por el momento procesal utilizado, ya que en todo caso la tramitación de dicho estudio debió ser anterior a la aprobación de la DIC, y nunca posterior, como se pretende con el acuerdo recurrido. Por ello, y como consecuencia del incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 48.4, 52 y 58.2 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, al no haberse acompañado la solicitud de DIC del exigible Estudio de Integración Paisajística, previa tramitación del Plan de Participación Pública, solicitamos que se anule el acuerdo recurrido.

Respecto a la afirmación que se hace en la contestación a nuestras alegaciones de 18 de septiembre de 2007, en el sentido de que "Respecto a todas las manifestaciones realizadas en torno al Estudio de Impacto Ambiental, se deben valorar y contestar en la propia Declaración de Impacto Ambiental que se otorgue" hemos de decir:

- El texto de la DIA de 23 de abril de 2009 nos es desconocido (no se ha publicado que sepamos en el DOCV, dado que esa publicación suele retrasarse incomprensiblemente en el tiempo respecto a su aprobación del orden de 2 ó 3 años), solamente conocemos los condicionantes que aparecen reseñados en el punto 4 del Cuarto Antecedente de Hecho (pág. 10 del texto del Acuerdo que nos fue remitido). No conocemos obviamente tampoco la respuesta a las alegaciones que hicimos a ese Estudio de Impacto Ambiental.
- Es conocido el repetido posicionamiento de los tribunales en el sentido de que las DIAs no son recurribles, por ser meros actos de trámite. La única forma de recurrirlas es dentro del procedimiento administrativo que las engloba.

CUARTA

La DIC pretende aumentar la edificabilidad en 8.000 m² del techo asignada en la DIC concedida en mayo de 1993 al actual campo de golf de El Plantío, cuando dicho cambio de edificabilidad no ha sido sometido a información pública en el marco del expediente de la DIC objeto del presente recurso. Tampoco hay una Resolución a la solicitud del promotor de refundición de la DIC 01/2022 con la DIC aprobada el 31 de mayo de 1993.

El punto Noveno del acuerdo recurrido pretende modificar la edificabilidad asignada en la DIC que en 1993 se concedió para construir las actuales instalaciones de El Plantío, de modo que aumente de los 14.500 metros cuadrados de techo edificable asignados en 1993 a un techo edificable de 22.500 metros cuadrados en base a que el techo máximo edificable asignado por el PGOU sería de 22.775,5 metros cuadrados.

Podemos afirmar que, contrariamente a lo afirmado en el texto del Acuerdo de 7 de mayo de 2010 ahora recurrido (pág. 24 del texto del acuerdo remitido) dicha modificación del techo edificable no formó parte del expediente inicial de la DIC que fue sometido a información pública el 26 de julio de 2007, sino que fue añadido posteriormente, por lo que su incorporación al acuerdo recurrido es ilegal, solicitando por ello la nulidad de dicho acuerdo.

La Sentencia 352/2008 de 12 de marzo de 2008 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana confirma la previa del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Alicante y deniega el presunto "derecho" de edificar 22.500 m² en lugar de los 14.500m² autorizados en la DIC de 31 de mayo de 1993. Ahora con el Acuerdo de 7 de mayo de 2010 se estaría concediendo ese derecho sin el preceptivo trámite de una nueva DIC, sino que "aprovechando" la tramitación de otra DIC en terrenos contiguos y fuera del ámbito delimitado en esa DIC (los 739.432,00 m²), se concede una ampliación de 8.000 m² de edificabilidad de forma totalmente extemporánea y, permítannos el término, de forma temeraria, ya que no tiene ningún fundamento jurídico. Se conceden atribuciones de uso en un ámbito diferente de la DIC y sin que esa solicitud efectuada por el promotor formara parte del expediente sometido a información pública, ni en la Memoria Justificativa ni en el Estudio de Impacto Ambiental.

Hay que contestar al pretendido "derecho" a edificar sobre los 22.500 m² que "permite" el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante con las mismas palabras de la Sentencia 352/2008:

"... el uso o aprovechamiento "urbanístico" del Suelo No Urbanizable es, evidentemente, contrario a la naturaleza del mismo, y de ahí que la autorización para usos urbanísticos, en esta clase de suelo, sea excepcional y vinculada a los supuestos excepcionales legalmente previstos, con cumplimiento de las condiciones y requisitos legalmente establecidos.

De ahí que tales autorizaciones –para uso y aprovechamiento urbanístico del suelo no urbanizable- "otorgan" o "concedan", en definitiva, el derecho a un uso y aprovechamiento del mismo como si de "urbano" se tratara; y desde esta perspectiva puede concluirse que tienen un carácter más constitutivo que meramente declarativo de derechos (a diferencia de lo que ocurre con las autorizaciones en Suelo Urbano, que se limitan a "constatar" la inexistencia de "obstáculos" – contradicciones en definitiva al ordenamiento- para actuar o ejercitar el derecho "preexistente")."

Esto viene a colación del presunto techo edificable máximo "permitido" por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aducido por el Ayuntamiento de Alicante en su informe de 1 de agosto de 2008 (Servicio de Planeamiento y Gestión del Ayuntamiento de Alicante), citado en la pág. 24 del texto del Acuerdo de 7 de mayo de 2010 y que recibe los parabienes del Consell.

Parece ser que existió una solicitud del promotor de refundición de la DIC 01/2022 con la que se aprobó el 31-05-1993 hecha el 9 de marzo de 2006. Esa solicitud no se integró en la documentación de la solicitud de la DIC y no aparecía en la Memoria Justificativa, ni en el Estudio de Impacto Ambiental de la actuación. No consta en el Acuerdo de 7 de mayo de 2010 ninguna resolución en relación a la refundición de las dos DICs. Tampoco en la Resolución de la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de 18 de julio de 2006 por la que se admite a trámite la DIC 169/2005 se alude a ninguna supuesta refundición con la DIC aprobada en 1993, que hubiera justificado ese aumento del aprovechamiento urbanístico de 8.000 m².

QUINTA

La DIC se ha tramitado y aprobado en plena tramitación del nuevo PGOU de Alicante y en pleno periodo de suspensión de licencias y acuerdos aprobatorios de nuevos programas

Dada la magnitud del ámbito afectado por la actividad propuesta, y teniendo en cuenta que se está tramitando un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alicante, consideramos que la tramitación de la DIC no tiene mucho sentido al margen de la tramitación de un instrumento de ordenación territorial de mayor alcance. Existen pronunciamientos en ese sentido del TSJ, por ejemplo en la suspensión cautelar de la aprobación del PAI "Lagunas de Rabassa" promovido por Viviendas Sociales del Mediterráneo SL, que también se tramitó al margen del PGOU de Alicante.

Dado que se evacuó el trámite de Concierto Previo del nuevo PGOU de Alicante y ese Plan General se estuvo tramitando desde 2001 parece lógico que la ordenación de los terrenos afectados por la solicitud de DIC de Finca Lo Cirer S.L. se definiera en el ámbito del nuevo PGOU que finalmente pueda aprobarse. Pues bien, dicho PGOU fue

sometido a información pública dos veces, mediante anuncios publicados en el DOCV de fecha 17 de octubre de 2008, y mediante anuncio publicado en el DOCV de fecha 28 de abril de 2009, siendo objeto de aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Alicante el pasado día 31 de mayo de 2010, estando pendiente de aprobación definitiva por parte de la Generalitat Valenciana.

Por tanto, la DIC objeto del presente recurso se ha tramitado y aprobado en plena tramitación del nuevo PGOU de Alicante y en pleno periodo de suspensión de licencias y acuerdos aprobatorios de nuevos programas, cuando debiera haberse suspendido su tramitación y aprobación desde la fecha en que se sometió por primera vez a información pública la documentación del nuevo PGOU de Alicante. Por ello solicitamos que se anule el acuerdo recurrido.

SEXTA

El riego del campo de golf no está garantizado ni soportado en título concesional alguno expedido por el Organismo de Cuenca.

En la alegación séptima presentada el 18 de septiembre de 2007 afirmábamos:

“Séptima.- El riego del campo de golf no está garantizado, pues en la documentación no hay ningún documento de concesión de aguas expedido por el Organismo de Cuenca.

Que los terrenos agrícolas del ámbito de la actuación dispongan de una concesión de las aguas de la EDAR Rincón de León no significa que automáticamente esas aguas puedan usarse para regar un campo de golf. La Ley de Aguas (Art. 61.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001) es muy clara a este respecto, pues siempre que hay un cambio de uso (en este caso de riego agrícola a riego de una instalación turístico-deportiva) es necesaria una nueva concesión del Organismo de Cuenca.”

No hemos recibido ninguna contestación a esa alegación en el texto del Acuerdo de 7 de mayo de 2010, que ni siquiera se reseña. Únicamente se nos dice que en la primera DIC de 1993 ya se aseguraba el riego con aguas procedentes de la Depuradora de Rincón de León, “teniendo garantizado el suministro de los necesarios caudales, siendo un claro ejemplo de reutilización de aguas residuales”. Sin embargo ahora el campo de golf se amplía en casi 48 ha y por tanto las necesidades de riego del césped aumentan lógicamente.

Seguimos manteniendo que un cambio de usos de unos terrenos. de agrícolas, como es el caso, aunque estuvieran parcialmente abandonados, a uso turístico-recreativo, necesitan un título concesional otorgado por el Organismo de Cuenca, que no existe en este procedimiento administrativo, por lo que ese es un nuevo motivo de revocación del Acuerdo de 7 de mayo de 2010. En todo caso el informe del Jefe de la Oficina de Planificación Hidrológica del Organismo de Cuenca de 24 de abril de 2007 supedita la concesión del aprovechamiento de aguas residuales depuradas a la previa autorización de vertido de las aguas que se pretenden utilizar. Además se “deberá realizar un plan de emergencia que asegure la imposibilidad de suministrar agua residual sin tratar o inadecuadamente tratada a la zona de utilización”. No consta en el texto del Acuerdo de 7 de mayo de 2010 el cumplimiento de esos condicionantes, sino que se vuelven a fijar como condicionantes que se han de cumplir en el futuro en el punto octavo del Acuerdo. Lo lógico es que esos condicionantes se hubieran cumplido con anterioridad a la aprobación de la DIC, no con posterioridad a la misma.

SÉPTIMA

El Acuerdo del 7 de mayo de 2010 de aprobación de la DIC no establece ningún condicionante para que los apartamentos turísticos a construir en parte de los 39.438 m2 de aprovechamiento urbanístico atribuidos a los 262.923 m2 de suelo no urbanizable común, se conviertan en un uso residencial prohibido terminantemente por la legislación urbanística.

La táctica utilizada por el promotor de la DIC aprobada el 31 de mayo de 1993 fue solicitar una DIC para la construcción de un hotel colindante con el campo de golf para después convertir los metros cuadrados de techo concedidos en apartamentos turísticos individuales. Esos apartamentos se promovían y publicitaban como apartamentos residenciales. Incluso las características de esos apartamentos incluían trasteros, innecesarios en un apartamento turístico de estancias limitadas y ocasionales.

Hasta el misma TSJ en la citada sentencia 352/2008 tuvo que advertir ese hecho cuando anotaba:

“Resulta, de otra parte dudoso, tal y como denunciaban diversos informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del Negociado de Licencias, que la actividad descrita en el posterior proyecto técnico acompañado a la solicitud de licencia de obras sea la misma que la que sirvió a la DIC, por más que pueda aceptarse que la modalidad de “alojamiento turístico” vinculado a campo de golf ha evolucionado a otras variantes cual los apartamentos turísticos.

Efectivamente, si observamos la descripción de los apartamentos turísticos proyectados (15 edificios de sótano para garaje y trasteros, planta baja y dos plantas para un total de 960 plazas de alojamiento) nos encontramos que por sus características (veáse que además de garaje se incluyen trasteros) parece que se alejan del alojamiento “temporal” que determinó la DIC, pues por la vía de la autorización de usos en Suelo No Urbanizable Común no puede llegarse a la constitución de núcleos de población o residencia no esporádica, por ser contrario a la naturaleza de este tipo de suelo.”

Entre los condicionantes de la DIC (punto quinto del Acuerdo) no encontramos suficientes garantías de que el proceso observado en la DIC de 1993 no se repita ahora, lo que supondría un incumplimiento grave de las leyes urbanísticas.

Alicante, a 25 de junio de 2010

Carlos Arribas Ugarte