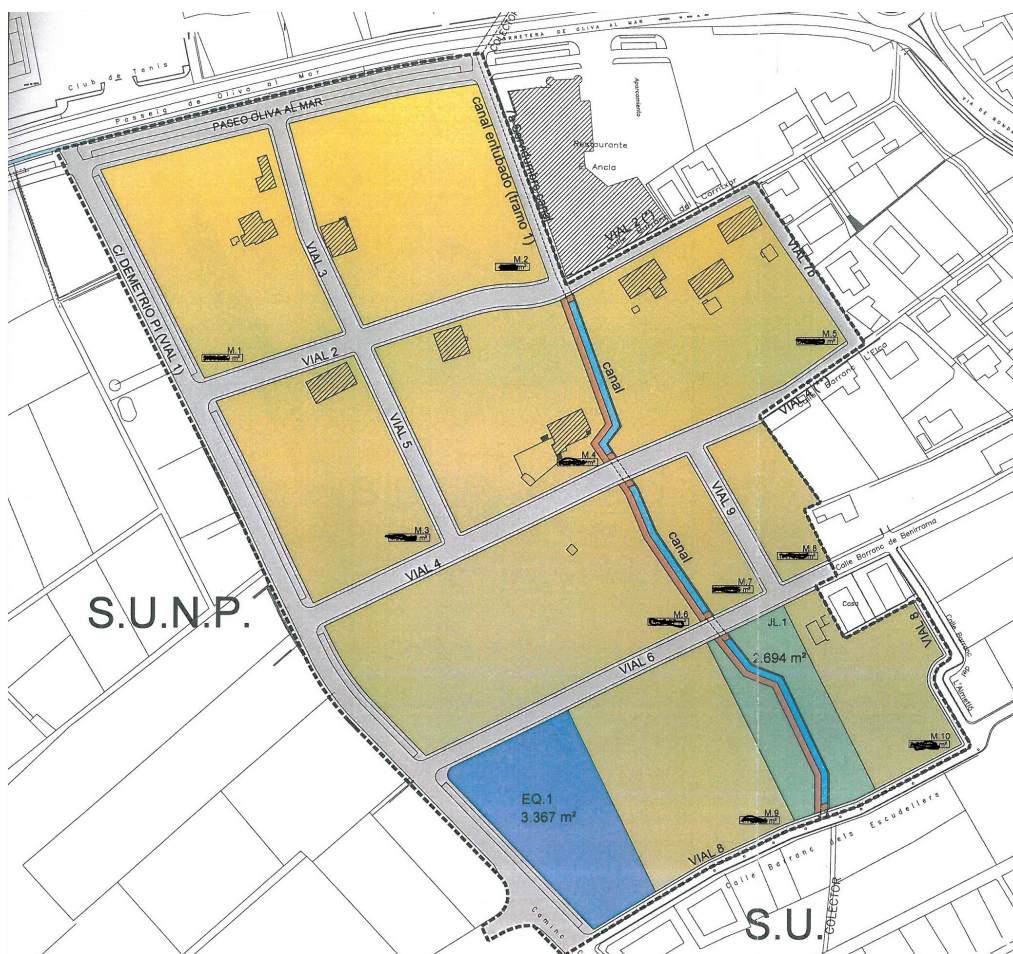


L'AJUNTAMENT INFORMA

Sector Canyaes 1



Àmbit de Canyaes 1.
Pla Parcial integrat en
l'Alternativa Tècnica
aprovada pel Ple de 30
de setembre de 2004

En els últims anys, en el Sector Canyaes 1, s'han detectat irregularitats importants que han donat peu a complicades qüestions jurídiques i urbanístiques. Generant enrevessades situacions i complexos expedients administratius, que, en alguns casos, han generat recursos en via contenciós-administrativa. En definitiva, retards i complicacions en el procés urbanitzador del sector.

La finalitat d'aquest butlletí és informar sobre les principals irregularitats detectades, de les gestions realitzades per resoldre-les i les que té previst emprendre l'Ajuntament amb l'objectiu de donar una solució definitiva.

Índex de continguts

Irregularitats detectades (2)

- Pla Parcial no aprovat definitivament, ni publicat (3)
 - Discrepàncies entre el Pla Parcial i el Projecte d'Homologació (3-5)
 - Superfície real del sector superior a la planificada (5)
 - Domini públic incorporat a parcel·la privativa en el Projecte de Reparcel·lació (6)
 - Diferents tractaments de la manegueta (7)
 - No execució de carril bici segons allò establert al ROGTU (7)
 - Respostes incertes a algunes al·legacions (8)
 - No consta contracte entre l'Agent Urbanitzador i l'Ajuntament i l'aval es va dipositar 6 anys més tard del termini establert (9)
-

Gestions realitzades (9)

- Actes administratius per impedir el tancament del domini públic del vial 7a (9)
 - Revisions d'ofici del Projecte de Reparcel·lació (10)
 - Consultes a la Direcció General d'Ordenació del Territori (11)
 - Denegació de la devolució de l'aval (11)
 - Inici de tramitació d'un Text Refós del Pla Parcial (12)
-

Full de ruta per a la finalització (12)

- Desistiment de la tramitació del Text Refós del Pla Parcial (13)
- Publicació en el BOP del Pla Parcial segons el Ple de 30-9-2004 (13)
- Convalidació dels projectes d'Urbanització i Reparcel·lació aprovats (13)
- Requeriments a l'Agent Urbanitzador per a la subsanació de deficiències (13)
- Modificació dels projectes d'Urbanització i Reparcel·lació i correcció de les deficiències detectades (13)
- Recepció de les obres d'urbanització i liquidació definitiva (14)

Irregularitats detectades

El Pla Parcial del sector no es va aprovar definitivament, ni publicar

En la sessió plenària de data 30 de setembre de 2004 es va aprovar l'Alternativa Tècnica de Programa del Sector Canyaes 1 (integrada, entre altres documents, per la proposta de Pla Parcial). Posteriorment, el 25 de setembre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Província de València va aprovar definitivament el projecte d'Homologació Complementària (que no anava acompanyada del Pla Parcial). Contràriament al que caldria haver fet, d'acord amb el procediment legalment establert, el Pla Parcial



El Pla Parcial s'havia de publicar en el BOP per tindre eficàcia normativa

La no publicació del Pla Parcial genera ineficàcia dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització

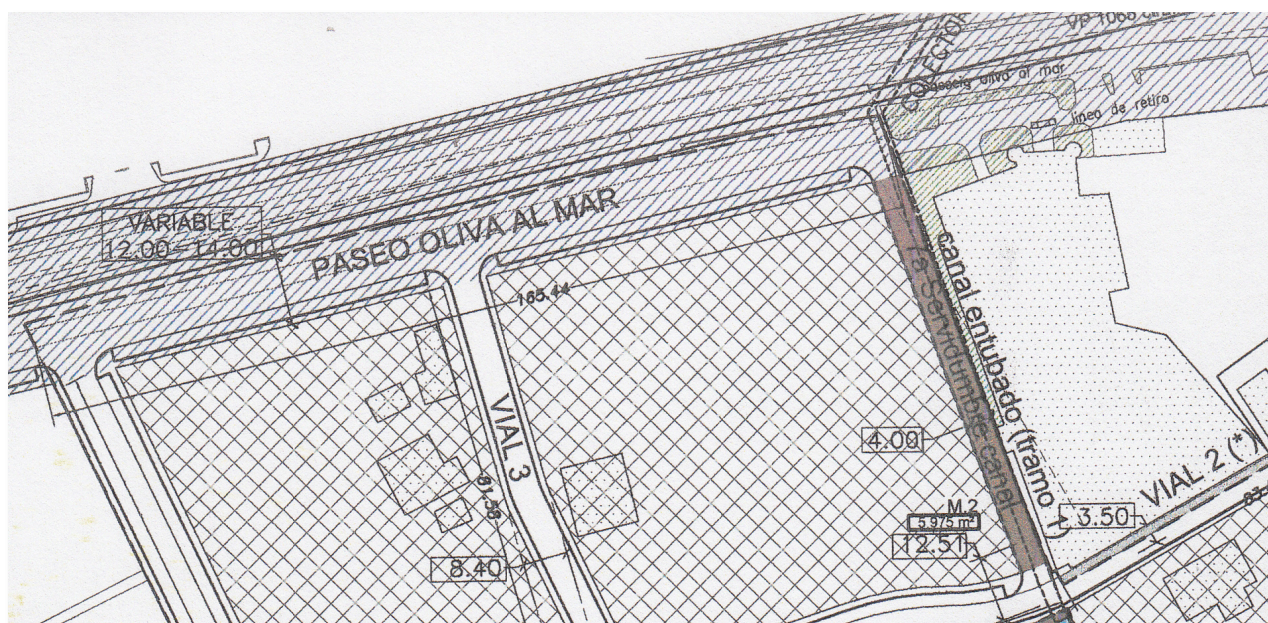
no fou aprovat definitivament ni publicat amb posterioritat a l'aprovació del projecte d'Homologació Complementària.

Aquest fet és sumament important perquè, segons els informes dels serveis jurídics municipals i del servei d'assessorament jurídic de la Conselleria corresponent, la falta de publicació del Pla Parcial determina la seua ineficàcia i, per tant, la dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, aprovats amb posterioritat, per no disposar de la cobertura legal que els atorga el Pla Parcial.

El Pla Parcial i el Projecte d'Homologació no coincideixen en alguns aspectes

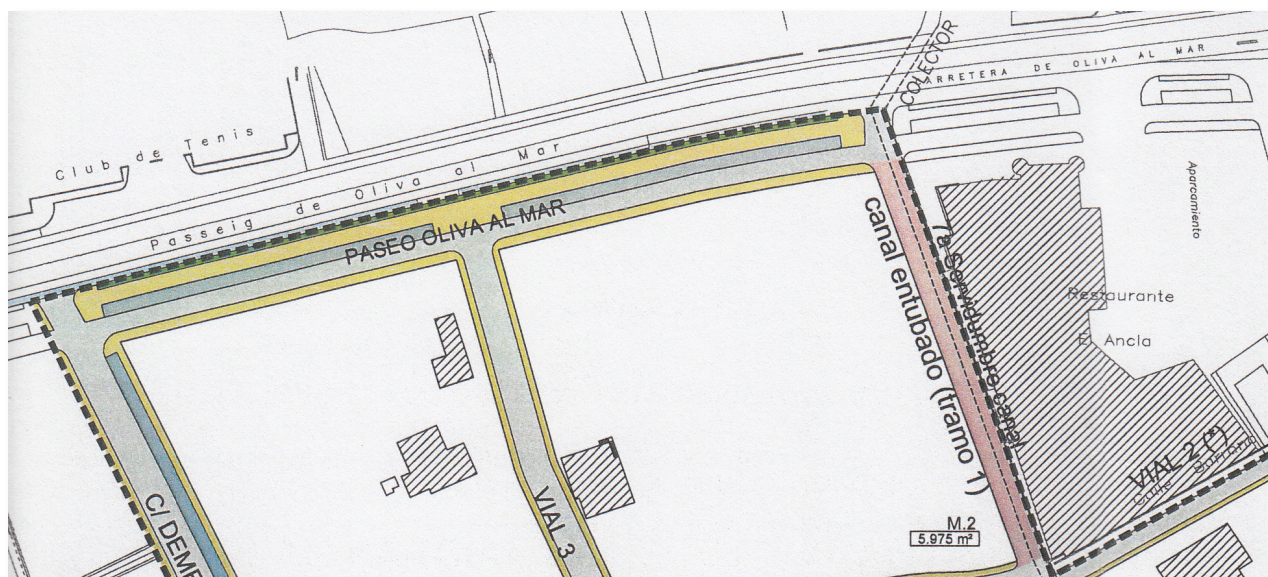
Tal i com va posar de manifest l'informe de l'arquitecte municipal de data 8 de gener de 2015, el Pla Parcial aprovat inicialment (no definitivament) per l'Ajuntament en data 30 de setembre de 2004, junt a l'Alternativa Tècnica de Programa, presenta algunes discrepàncies respecte al projecte d'Homologació Complementària aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Província de València en data 25 de setembre de 2008.

Tot i que ambdós documents coincideixen en la superfície assignada a la xarxa viària (16.084 m²), hi ha una diferència en l'ample previst per al vial paral·lel al Camí al Mar. La qual cosa comporta diferències en l'alineació de les illes que limiten amb el Camí al Mar.



Al Pla Parcial aprovat inicialment pel Ple es va preveure un ample creixent de 12 (a l'altura de l'Àncora) a 14 metres (a l'altura del Club de Tennis), mentre que en els plànols d'ordenació continguts al projecte d'Homologació Complementària l'ample previst era de 12 metres. Discrepància, aquesta, que es visualitza gràficament a les alineacions dels plànols d'ordenació continguts en ambdós documents.

Pla Parcial. Ample creixent previst per al vial paral·lel al Camí al Mar: 12-14 metres



Com a conseqüència de l'anterior, també s'observa gràficament que l'alineació de les illes que limiten amb el Camí al Mar (illes 1 i 2) no és la mateixa en ambdós documents. Els plànols continguts al projecte d'Homologació presenten una alineació més avançada respecte al Camí al Mar que les del Pla Parcial aprovat inicialment (no publicat).

Projecte Homologació Complementària: ample constant de 12 metres

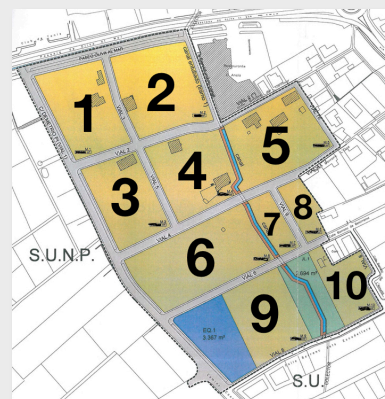
ILLES	PLA PARCIAL (2004)	P. HOMOLOGACIÓ COMP. (2008)	DIFERÈNCIA
1	4.857,00	5.060,30	-203,30
2	5.975,00	5.975,00	0,00
3	4.645,00	4.698,80	-53,80
4	5.239,00	5.169,06	69,94
5	6.028,00	6.080,05	-52,05
6	7.773,00	7.817,07	-44,07
7	1.462,00	1.450,60	11,40
8	1.565,00	1.478,95	86,05
9	4.585,00	4.725,22	-140,22
10	3.064,00	2.737,95	326,05
TOTAL	45.193,00	45.193,00	0,00

Discrepàncies entre les superfícies de les illes, segons el Pla Parcial o el Projecte d'Homologació

El Pla Parcial i el Projecte d'Homologació no coincideixen en les superfícies individualitzades de cadascuna de les 10 illes que integren la superfície privativa (excepte l'illa 2), encara que la superfície total de les illes no experimenta variació: és de 45.193 m2 de sòl en ambdós documents. Així com també en el projecte de Reparcel·lació.

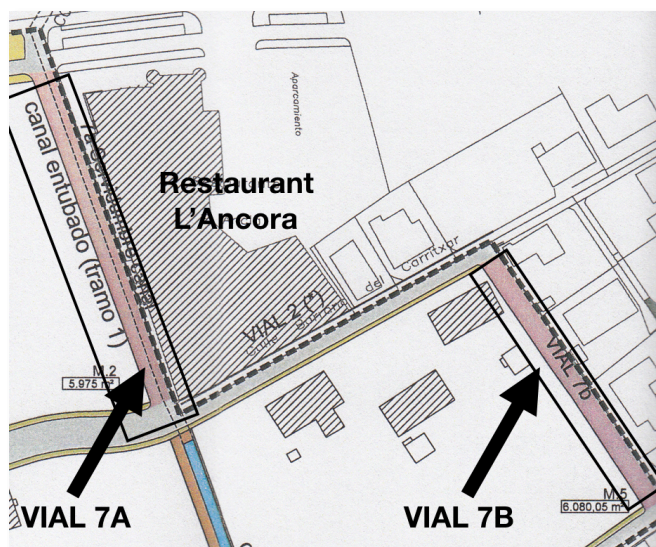
LA SUPERFÍCIE REAL DEL SECTOR ÉS MAJOR QUE LA PREVISTA I ASSIGNADA EN LA REPARCEL·LACIÓ

Això provoca que algunes parcel·les privatives presenten una superfície real major que l'assignada a les respectives fitxes registrals (tot i que no ha hagut cap desviació en quant a l'aprofitament objectiu total del sector). Aquesta major superfície es concentra, principalment, en les illes 1, 2 i 4. Les parcel·les que integren l'illa 01 tenen, en superfície real, 238,87 m2 més del que figura en les seues fitxes registrals. Les parcel·les que integren l'illa 02: 188,20 m2 més. I les parcel·les que integren l'illa 04: 72,11 m2 més.



Al projecte de Reparcel·lació es van incorporar 408 m2 d'un vial peatonal (7a) a una parcel·la privada

Tant als plànols del Pla Parcial aprovat inicialment per l'Ajuntament en data 30 de setembre de 2004, com als plànols del projecte d'Homologació Complementària aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 25 de setembre de 2008, apareix un vial peatonal de 408 m2 pertanyent a la xarxa primària del sector, denominat "VIAL 7-a", que discorre per la part superior de l'entubament de la séquia que travessa descoberta la resta del sector.



En canvi, al projecte de Reparcel·lació que fou definitivament aprovat, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 29 de juny de 2009, aquestos 408 m2 es van incorporar a la finca adjudicada núm. 7. I, consegüentment, no es va contemplar la seua execució al projecte d'Urbanització del sector que es va aprovar en data 13 de juliol de 2009, també mitjançant acord de la Junta de Govern Local.

Tractament idèntic en el P. Homologació

DIFERENTS TRACTAMENTS D'URBANITZACIÓ DELS VIALS 7A I 7B



S'ha produït un greuge comparatiu amb els distints tractaments de la manegueta

A banda de la usurpació del domini públic, també hi ha la qüestió que este tram del canal ha rebut un tractament diferenciat, ja que discorre obert al llarg de les illes 4-5, 6-7 i 9-10, però passa a estar entubat en l'illa 2.

Greuge comparatiu que ja va ser posat de manifest per propietaris del sector en les al·legacions al projecte de reparcel·lació. Demanaven que el canal tinguera el mateix tractament en tot el sector. I ja apuntaven que *"cabe pensar que se va a realizar un aprovechamiento de dicha franja de terreno en beneficio del propietario de la parcela resultante 7"*. Com així s'ha demostrat.

En la contestació a les al·legacions (Junta de Govern Local de data 29 de juny de 2009) s'argumenta que la qüestió del canal descobert o vial peatonal és una qüestió relativa al planejament, i que *"esta singular situación se contemplaba en el Programa y en el Plan Parcial aprobados por la administración autonómica sin que se haya efectuado observación ni reparo alguno"*.

Ara bé, sí es van formular al·legacions en eixe sentit (que la manegueta tinguera idèntic tractament a tot el sector), en data 19 de setembre de 2002 i 8-3-2004. En aquell moment, la contestació-decisió es va postergar al projecte d'urbanització.

No es va contemplar el carril bici

Tal i com va apuntar la propietària d'una de les parcel·les de sector en el seu escrit de data 3 d'octubre de 2014, en l'execució del programa no es va tindre en compte allò previst a l'art. 130.d del ROGTU. Concretament, diu així:

"d) En els nous desenvolupaments, s'implantarà un recorregut de carril-bici que, discórrega, com a mínim, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si s'escau, amb la xarxa de carril-bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga confrontant a terrenys no urbanitzats".



La contestació a algunes al·legacions al projecte de reparcel·lació es van basar en afirmacions que no són certes

En la contestació a les al·legacions (Junta de Govern Local de 29 de juny de 2009) es va donar una informació incorrecta, que el temps i les indagacions d'una de les propietàries del sector, ha demostrat ser falsa.

L'al·legació en qüestió, posava de manifest el caràcter il·legal de les obres d'entubament i cobriment del tram de la séquia que separava els sectors Canyaes 1 i Canyaes 10, per no comptar amb les autoritzacions preceptives. La resposta de l'Ajuntament va ser: "*... las mismas se llevaron a efecto con conocimiento del Ayuntamiento y con la expresa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, titular de la acequia.*"

Però el 15 de gener de 2013, a requeriment del Síndic de Greuges, l'Ajuntament d'Oliva constata que: "*No constan en el expediente administrativo ninguna autorización de la Confederación Hidrográfica del Xúquer sobre tal adecuación.*"

Tampoc consta cap llicència urbanística per a l'obra d'entubament de la séquia al seu pas pel restaurant l'Àncora, i pavimentació del pàrquing. Per contra, sí hi ha un expedient de protecció de la legalitat urbanística (EPLU núm. 259/2000) per les obres que es van efectuar en la referida parcel·la en aquell moment.

Per altra banda, les al·legacions també van posar de manifest que l'Agent Urbanitzador havia comés infraccions urbanístiques greus en l'àmbit del sector, concretament les obres de l'aparcament. Aleshores, en 2009, la resposta va ser que les obres eren legalitzables amb l'aprovació del programa del sector i, per tant, no podien ser qualificades com a infracció greu.

Però en 2001, moment en què es van produir les obres no emparades en la preceptiva llicència municipal, aquelles obres eren incompatibles amb la classificació que tenia aquell sòl, i continuaven tenint eixe mateix caràcter en 2004, quan se li va adjudicar l'execució de l'Alternativa Tècnica a la mercantil Construcciones Just, S.A.

Mai no va existir l'autorització de la Confederació Hidrogràfica per a tapar la séquia

Les obres d'entubament de la séquia i del pàrquing tenien un expedient d'infracció urbanística

AMPLIACIÓ D'INFORMACIÓ I DOCUMENTACIÓ

Les persones interessades en ampliar la informació recollida en aquest butlletí, o en consultar els expedients a què es fa referència, s'han de dirigir a l'Ajuntament d'Oliva a través dels mitjans següents:

> Pàgina web: www.oliva.es > Correu electrònic: info@oliva.es > Telefònicament: 962 850 250

> Presencialment: Edifici l'Almàssera (C/ Major, 25-27)

No consta contracte entre l'administració i l'agent urbanitzador del sector

Així es va posar de manifest arran de la sol·licitud efectuada per una propietària de data 9 de març de 2017, on sol·licitava justament còpia del contracte entre l'administració i l'agent urbanitzador del Pla Parcial Canyaes 1. Petició a la qual es va respondre:

"Examinada la documentación obrante en el Departamento de Urbanismo referida a la tramitación del Programa de Actuación Integrada Canyaes-1, no ha podido ser hallada la documentación solicitada por la interesada".

No consta contracte, a pesar que el Ple de 2004 ho va aprovar

Malgrat que al punt 6é de l'acord plenari de data 30 de setembre de 2004 (aprovació de l'Alternativa Tècnica de Programa) es deia literalment:

"Sisé.- Aprovar el Conveni Regulator que estableix el marc de relacions i compromisos entre l'agent urbanitzador i l'Ajuntament d'Oliva i els propietaris de sòl a l'àmbit del Sector Canyades 1 i que s'incorpora i integra en la proposta jurídica econòmica presentada."

L'aval bancari es va dipositar amb 6 anys de retard

L'Agent Urbanitzador tenia un termini de 15 dies a partir del Ple del 30 de setembre de 2004, i es va dipositar finalment en l'any 2010.

Gestions realitzades

Actes administratius per evitar el tancament del domini públic del vial 7a

En octubre de 2012 es va denegar la llicència d'Obra Menor (OME 187/12) sol·licitada per la mercantil Construcciones Just SA per al tancament de la parcel·la núm. 7 de Canyaes 1. Denegació que responia al fet que, amb aquest tancament, s'haguera impedit completament l'accés al vial peatonal 7a.

Aquesta mercantil va interposar recurs contenciós administratiu, donant lloc al procediment ordinari 67/2013 A, seguit davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu núm. 2 de València.

En novembre de 2014 va dictar sentència favorable a l'Ajuntament d'Oliva, desestimant el recurs plantejat per la mercantil Construcciones Just SA.

Els jutjats han donat la raó a l'Ajuntament

Paral·lelament, també en octubre de 2012, el regidor d'Urbanisme va iniciar a la mercantil Construcciones Just SA un expedient de Restauració de la Legalitat Urbanística (el 75/12-ERU) pel tancament, sense llicència urbanística, de la parcel·la núm. 7 i del vial peatonal 7a.

El promotor va formular recurs contenciós administratiu contra la desestimació. Finalment, va desistir del recurs. L'Ajuntament va acceptar dit desistiment donat el compromís per escrit per part del promotor de retirar les valles que impediien el pas.

Revisions d'ofici del projecte de reparcel·lació que han quedat sense efecte



En gener de 2013, després de les queixes reiterades d'una de les propietàries del sector, i a la vista dels informes remesos per l'Ajuntament d'Oliva, el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, va recomanar l'adopció de les mesures per a la restitució de la legalitat urbanística en relació a la desaparició del vial 7a.

El primer acord de revisió d'ofici tenia per objecte la recuperació del vial 7a per al domini públic

És per això que el 24 d'abril de 2014, el Ple va acordar iniciar una revisió d'ofici per a declarar la nul·litat parcial de l'acte administratiu aprovatori del projecte de Reparcel·lació del sector Canyaes 1, amb el fi de recuperar el vial peatonal 7a, indegudament integrat en la finca de resultat núm. 7.

Expedient que va caducar per haver transcorregut més de 3 mesos des de l'acord d'inici del procediment.

El 24 de setembre de 2015, el Ple va aprovar reiniciar l'expedient de revisió d'ofici del projecte de reparcel·lació del sector Canyaes 1. Aquest nou expedient, a més de la recuperació dels 408 m2 del vial de vianants 7A, pretenia la rectificació dels assentaments registrals de les parcel·les que presenten major superfície real que la prevista en el projecte de reparcel·lació. Però el descobriment dels fets de la falta d'aprovació definitiva i la no publicació del Pla Parcial va complicar més la qüestió.

El segon acord de revisió d'ofici pretenia, a més, la rectificació de les parcel·les amb major superfície real que la prevista

AMPLIACIÓ D'INFORMACIÓ I DOCUMENTACIÓ

Les persones interessades en ampliar la informació recollida en aquest butlletí, o en consultar els expedients a què es fa referència, s'han de dirigir a l'Ajuntament d'Oliva a través dels mitjans següents:

> Pàgina web: www.oliva.es > Correu electrònic: info@oliva.es > Telefònicament: 962 850 250

> Presencialment: Edifici l'Almàssera (C/ Major, 25-27)

Consultes a la Direcció General d'Avaluació Urbanística, Territorial i Ambiental del Planejament de la Generalitat Valenciana

En abril de 2015, donada la complexitat jurídica de les irregularitats detectades, es va decidir elevar consulta al Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial de la Direcció General d'Avaluació Urbanística, Territorial i Ambiental del Planejament, sobre l'absència d'aprovació definitiva i publicació del Pla Parcial del sector. La resposta va arribar a l'ajuntament en desembre de 2015.

Posteriorment, el descobriment de noves irregularitats, exposades en este butlletí informatiu, va provocar la formulació d'una nova consulta, que va generar un nou informe per part de l'esmentat Servei de Règim Jurídic en el que concloïa que no calia una nova aprovació del Pla Parcial, però sí la seua publicació en el Butlletí Oficial de la Província, ja que el fet de no haver estat publicat té com a conseqüència directa la seua ineficàcia, així com la dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació posteriors.

L'informe també determinava l'obligació legal de l'Ajuntament d'Oliva de procedir a la recuperació del domini públic (408 m² del Vial 7a), adjudicat a una parcel·la privativa per l'Agent Urbanitzador en el projecte de reparcel·lació.

Pel que fa a la resta d'irregularitats i defectes consultats, l'informe del Servei de Règim Jurídic els deixava a la discrecionalitat de les decisions de l'Ajuntament d'Oliva.

Denegació de la devolució de l'aval

En juny de 2015 es van notificar a l'urbanitzador un llistat de requeriments previs a la recepció provisional de les obres, derivats dels informes dels serveis tècnics i jurídics municipals que indicaven l'execució incorrecta de determinades partides.

En febrer de 2016, l'urbanitzador va sol·licitar la devolució de la garantia financera que va ser dipositada mitjançant aval bancari de 169.337 € en setembre de 2010, tot i que s'haguera hagut de dipositar en 2004. Però l'Ajuntament, mitjançant decret de l'alcaldia núm 615/17, va denegar aquesta petició. Resolució que va ser recorreguda per l'urbanitzador en via contenciós administrativa, donant origen al procediment ordinari núm. 253/16 que se segueix davant el jutjat contenciós-administratiu núm. 9 de València, on roman sub iudice.

La no publicació del Pla Parcial genera ineficàcia dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització

L'Ajuntament ha denegat a l'Urbanitzador la devolució de l'aval fins que haja complit amb les seues obligacions

Inici de tramitació d'un Text Refós del Pla Parcial

El 19 de gener de 2017, seguint les indicacions dels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament va sotmetre a informació pública el Text Refós del Pla Parcial Canyaes 1, elaborat per l'Agent Urbanitzador a requeriment de l'Ajuntament (DOCV núm. 7961).

La finalitat principal del Text Refós del Pla Parcial era ajustar-se a les determinacions de l'ordenació estructural del projecte d'Homologació aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en setembre de 2008. Així com refundir la normativa urbanística municipal, aprovada amb porterioritat.

Dintre del tràmit d'informació pública es van presentar al·legacions per part d'una de les propietàries del sector, i els serveis jurídics municipals van estimar oportú proposar desisitir de la continuació de la tramitació administrativa del Text Refós. Fet pel qual es va decidir dissenyar un full de ruta complet amb tots els passos necessaris a seguir per a la finalització definitiva del Sector, amb les màximes garanties jurídiques i primant l'interés general.

L'Ajuntament va acabar desisitint de la tramitació del Text Refós

Full de ruta per a la finalització

El 4 d'abril de 2018, el Ple de l'Ajuntament va acordar assumir el full de ruta per a la finalització definitiva del Sector Canyaes 1.



El full de ruta ha estat acordat per la majoria absoluta del Ple, sense cap vot en contra

- 1 Deixar sense efecte l'anunci publicat en el DOGV núm 7961 de data 19 de gener de 2017**, ordenant l'arxiu de les actuacions i donant trasllat d'això als qui van presentar al·legacions en el termini indicat en l'esmentat anunci.

- 2 Publicar el Pla Parcial aprovat en data 30 de setembre de 2004**, que acompanyava a l'Alternativa Tècnica del Programa, i les seues normes urbanístiques, en el Butlletí Oficial de la Província.

- 3** Traslladar dit Pla Parcial a la Comissió Territorial d'Urbanisme, als efectes oportuns.

- 4 Convalidar el Projecte d'Urbanització aprovat en data 13 de juliol de 2009**, mitjançant acord de Junta de Govern Local (BOP 14-09-2009). Publicar aquest acord de convalidació en el Butlletí Oficial de la Província, i notificar-ho als propietaris de sòl del sector, per al seu coneixement.

- 5 Convalidar el modificat del Projecte d'Urbanització aprovat en data 19 de setembre de 2014**, mitjançant acord de Junta de Govern Local (BOP 2014-11-07). Publicar aquest acord de convalidació en el Butlletí Oficial de la Província, i notificar-ho als propietaris de sòl del sector, per al seu coneixement.

- 6 Convalidar el projecte de reparcel·lació aprovat en data 29 de juny de 2009**, mitjançant acord de Junta de Govern Local (BOP 30-07-2009). Publicar aquest acord de convalidació en el Butlletí Oficial de la Província, i notificar-ho als propietaris de sòl del sector, per al seu coneixement.

- 7 Requerir a l'agent urbanitzador perquè subsane quantes deficiències s'observen en aquests projectes**, segons els informes dels serveis tècnics municipals (Vial 7a, parcel·les amb majors superfícies a les adjudicades ...), per tal d'iniciar l'expedient per a la modificació del projecte de reparcel·lació i el d'urbanització.

- 8** Requerir informe als serveis tècnics municipals sobre l'adequació de les obres d'urbanització realitzades als projectes aprovats i, si escau, **requerir a l'agent Urbanitzador que subsane totes les deficiències físiques que s'observen en el sector** (errors d'execució, manca de manteniment ...).
- 9** En cas que l'urbanitzador done adequat compliment a aquests requeriments, es procedirà a la **recepció del sector. Després de la qual l'agent urbanitzador haurà de presentar el compte de liquidació definitiva.**
- 10** En cas que l'urbanitzador no done adequat compliment a aquests requeriments, l'Ajuntament procedirà a l'inici del procediment de resolució de l'adjudicació del programa, amb la finalitat de realitzar per gestió directa aquestes tasques, a costa de la garantia financera que, en virtut del punt 3r de l'acord plenari de data 30 de setembre de 2004, va ser dipositada mitjançant aval bancari de 169.337 € en data el 6 de setembre del 2010.

AMPLIACIÓ D'INFORMACIÓ I DOCUMENTACIÓ

Les persones interessades en ampliar la informació recollida en aquest butlletí o en consultar els expedients a què es fa referència, s'han de dirigir a l'Ajuntament d'Oliva a través dels mitjans següents:

- > Pàgina web: www.oliva.es
- > Correu electrònic: info@oliva.es
- > Telefònicament: 962 850 250
- > Presencialment: Edifici l'Almàssera (C/ Major, 25-27)



Esquema de tramitació del full de ruta

