



AJUNTAMENT D' OLIVA
(VALENCIA)

EXPEDIENTE Núm.: 000076/2011-ERU

INFORME TÉCNICO SOBRE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

ASUNTO: Ejecución de obras sin licencia y sin ajustarse a la licencia urbanística otorgada.

PROMOTOR: D. CARLOS BORHO LÁZARO, como representante de CENTRO ECUESTRE OLIVA NOVA S.R.L., domiciliado en DÈNIA (ALACANT), CP 03700, en el POLÍGONO JUYARCO, PARTIDA MADRIGUERES, Nº 44.

EMPLAZAMIENTO: Polígono 10, parcelas 1649, 1707, 1962 y 2777.

REF. CATASTRAL: 46183A01001649, 46183A01001707, 46183A01001962 y 46183A01002777.

ZONIFICACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, y SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS DEL PARQUE NATURAL DEL MARJAL PEGO-OLIVA. ÁMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA "FINCA DEL PLEVÀ".

CONSTRUCTOR: D. JOSÉ LUÍS PASCUAL GARCÍA DEL REAL, como representante de CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS, domiciliado en DÈNIA (ALACANT), CP 03700, en el POLÍGONO JUYARCO, PARTIDA MADRIGUERES, Nº 44.

Juan R. Porta Sancho, Arquitecto Técnico Municipal, con relación al asunto reseñado, emite el siguiente:

INFORME:

Con fecha 24 de octubre de 2011, y registrada con el número 011735, el promotor ha solicitado licencia urbanística de obras (exp. OM 74/11) para la realización de: "Centro hípico para uso temporal", sobre la popularmente conocida como "Finca del Plevà", esto es, y de acuerdo con los planos de emplazamiento aportados, sobre las parcelas 2777 y 1649 del polígono catastral nº 10. En memoria adjunta se enuncian someramente las características generales de las obras a realizar y se resume un



AJUNTAMENT D' OLIVA
(VALENCIA)

presupuesto de las principales partidas que las concretan con un valor de ejecución material de 267.880,74.-€.

Con fecha 3 de noviembre de 2011 se ha emitido informe jurídico por el Sr. T.A.G. de Urbanismo relativo a la licencia solicitada para la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio, la cual, reunida en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de noviembre de 2011, ha dictaminado: "Conceder la licencia urbanística para obras y usos provisionales solicitada..." imponiendo determinadas condiciones.

En fecha 7 de noviembre de 2011 se personaron ante mí la pareja de agentes del SEPRONA de la Guardia Civil solicitando información relativa a las obras de desbroce del terreno, movimientos de tierras y demolición de edificio, que se estaban realizando en la parcela 1649 del polígono 10.

El 8 de noviembre de 2011, la Celadora Municipal de Obras se ha personado en el lugar de las obras y ha realizado la debida inspección de las mismas, emitiendo ese mismo día el correspondiente informe. De dicho informe se desprende que se estaban realizando las siguientes obras:

1. Desbroce, limpieza del terreno y arrancado de arbolado preexistente, en una superficie de 106.264,00m², que es parte de la parcela 1649.
2. Construcción de una pista ecuestre que ocupa una superficie de 6.175,00m² dentro de la parcela 1649, habiéndose realizado hasta ese momento: acondicionamiento del terreno desbrozado (6.175,00m²), relleno con zahorras (5.781,25m³), impermeabilización del terreno e instalación de las tuberías del sistema de drenaje (5.400,00m²).
3. Construcción de dos losas de hormigón armado de 18,00m² de superficie aproximada cada una.
4. Demolición del edificio preexistente, popularmente conocido como "Casa del Plevà", destinado antiguamente a vivienda y almacén agrícola, que ocupaba una superficie aproximada de 373,00m², de los que 31,00m² eran de porche, y tenía una superficie construida de 550,00m².
5. Desbroce, limpieza del terreno y arrancado de arbolado preexistente, en una superficie de 5.164,60m², que es la que comprende las parcelas 1707 y 1962. Conforme manifiesta el encargado de las obras, un tal David Barreres, la limpieza de estas parcelas se ha realizado por error del palista.

Con fecha 9 de noviembre de 2011, y con número de registro general 12482, ha tenido entrada en el Ayuntamiento la denuncia presentada por D. Salvador Peiró Gómez, en nombre propio y en representación del "Centre d'Aqüicultura Experimental", sobre las obras de transformación e impermeabilización del terreno que estaban llevándose a cabo en las parcelas de referencia, indicando que las mismas estaban afectadas por las determinaciones del PORN del Parque Natural



AJUNTAMENT D' OLIVA
(VALENCIA)

del Marjal Pego Oliva, concretamente en lo referente a la Zona de Amortiguación de Impactos y por la determinaciones de la Zona Húmeda del Riu Molinell. Solicitando, en consecuencia, que el Ayuntamiento emprenda las acciones necesarias para el restablecimiento de la legalidad urbanística, según él, vulnerada.

Con fecha 9 de noviembre de 2011, y con número de registro general 12522, ha tenido entrada en el Ayuntamiento, una solicitud del SEPRONA para que el Ayuntamiento les informe sobre si las obras que se están realizando en las parcelas de referencia disponen de las preceptivas licencias urbanísticas, con el objeto de aportar al Juzgado de Guardia sobre los hechos denunciados mediante las Diligencias nº 2011-002233-00004157.

Con fecha 9 de noviembre de 2011, y con número de registro de la Policía Local 6513, esta ha emitido informe sobre los hechos denunciados, mediante llamada telefónica, de movimientos de tierras en terrenos próximos al camino de la Finca del Plevà.

Con fecha 9 de noviembre de 2011, el Sr. Ingeniero Técnico Municipal ha emitido informe técnico, relativo a la actividad que se pretende mediante la licencia urbanística solicitada, en el que cataloga la actividad y requiere que el promotor deberá solicitar la preceptiva licencia municipal de funcionamiento, acompañada de la documentación técnica pertinente.

Con fecha 10 de noviembre de 2011, y con número de registro general 12583, ha tenido entrada en el Ayuntamiento la denuncia presentada por D. Salvador Peiró Gómez, en representación del "Centre d'Aqüicultura Experimental", mediante la que indica que en fecha 5 de noviembre de 2011 y posteriormente el día 7 de noviembre, denunció la ejecución de las obras que nos ocupan al Retén de la Policía Local solicitando además la presencia de aquella sobre la zona, y que en también se denunciaron los hechos en Valencia. Solicitando, en consecuencia, que el Ayuntamiento paralice cautelarmente las obras y emprenda las acciones necesarias para el restablecimiento de la legalidad urbanística, según él, vulnerada.

Con fecha 10 de noviembre de 2011, y con número de registro general 12623, ha tenido entrada en el Ayuntamiento la denuncia presentada por D. José V. Edo Vázquez, en representación del "Centre d'Aqüicultura Experimental", mediante la que indica que habiéndose demolido la casa de la Finca del Plevà, solicita, en consecuencia, que el Ayuntamiento emprenda las acciones necesarias para el restablecimiento de la legalidad urbanística, según él, vulnerada.

Con fecha 14 de noviembre de 2001 la Alcaldía, mediante Decreto 4237/11 ha resuelto conceder licencia urbanística para obras y usos provisionales para la adecuación del terreno y las instalaciones para un Centro Hípico para uso temporal,



AJUNTAMENT D' OLIVA
(VALENCIA)

en los terrenos descritos comprendidos en el ámbito del Programa "Finca del Plevà", condicionándola, para su validez, a que con carácter previo al inicio y puesta en funcionamiento de la actividad aporte la documentación que se le requiere.

El 15 de noviembre de 2011, la Celadora Municipal de Obras se ha personado en el lugar de las obras y ha realizado nueva visita de inspección de las mismas, emitiendo ese mismo día el correspondiente informe. De dicho informe se desprende que, a parte de las obras mencionadas en su primer informe, las obras continúan realizándose y se estaban realizando:

1. Nivelación y compactación del terreno en una superficie de 106.264,00m², que es parte de la parcela 1649.
2. Construcción de dos pistas ecuestres que ocupan una superficie de 5.400,00m² y 9.600,00m² respectivamente, dentro de la parcela 1649, habiéndose realizado hasta ese momento: acondicionamiento del terreno desbrozado (15.000,00m²) y encintado de las mismas con vigas de madera (700,00m).
3. Construcción de una zanja para alojar el desagüe del drenaje de las mencionadas pistas (0,30m x 0,50m x 650,00m) y otra para canalizar aguas hasta el Camí del Boriol (0,30m x 0,50m x 115,00m).
4. Trituración de los escombros procedentes de la demolición de la edificación preexistente con el objeto de reutilizarlos como base del pavimento de la zona de aparcamientos.
5. Extendido y compactado de zahorras en una superficie de 2.650,00m² con un volumen de 1.987,00m³.

Observadas las obras que se están realizando e indicadas sus características y magnitudes, y que la información aportada mediante la memoria valorada y planos adjuntos a la solicitud de licencia urbanística (exp OM 76/11) se muestra claramente insuficiente, se advierte de que, para una mayor concreción y control de las necesarias garantías urbanísticas por parte del Ayuntamiento, y puesto que parte de las obras no quedan contempladas en dicha información y por tanto no quedan amparadas por la licencia otorgada (demolición del edificio y desbroce de las parcelas externas al ámbito solicitado), estas obras requieren:

- Las obras realizadas de derribo del edificio preexistente requieren de la obtención de la preceptiva licencia urbanística municipal de legalización, para lo cual se deberá adjuntar a la correspondiente solicitud la documentación requerida en el art. 339 de las NN.UU.
- Al encontrarse la totalidad de los terrenos dentro de la Zona de Amortiguación de Impactos del Parque Natural del Marjal Pego-Oliva, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 86 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, la



AJUNTAMENT D' OLIVA
(VALENCIA)

Conselleria competente en medio ambiente, previo informe del órgano competente en materia de espacios naturales, deberá pronunciarse sobre la exigencia o no de la evaluación de impacto ambiental de las obras e instalaciones que nos ocupan.

- Con independencia de la provisionalidad de las obras, vinculada esta a la posible ejecución del Programa "Finca del Plevà", y del carácter temporal de la actividad, el uso pretendido debe asimilarse al de los "Centros recreativos, deportivos y de ocio". Puesto que los terrenos se encuentran clasificados urbanísticamente en su mayor parte como Suelo No Urbanizable Común y en una menor parte como Suelo Urbanizable No Programado, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, para la implantación de este uso sobre ellos se exige su previa Declaración de Interés Comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, con las condiciones expuestas en el art. 27, apartados 2.b) y 3 de esa misma Ley y los aspectos modificativos que les afectan de acuerdo con la Ley 12/2010 de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo.
- Las obras en ejecución deben ser consideradas como obras e instalaciones de nueva planta, por lo que se deberá aportar el preceptivo proyecto técnico de ejecución de las obras e instalaciones, realizado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, según lo dispuesto en los art. 333 de las NN.UU.. En este proyecto se deberá justificar de manera muy específica el sistema de recogida de aguas pluviales y el adecuado vertido de las mismas. Así mismo se deberá tener muy en cuenta que el edificio "Motor del Plevà" se considera como "Elemento Disperso D. 43" en el catálogo de elementos a proteger, en el documento "Identificación de elementos urbanos destacados con evaluación del valor patrimonial" del Plan General de Ordenación Urbana de Oliva, el cual ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno reunido en sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2011, y que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2010, adoptó el acuerdo de someter a información pública el Proyecto Modificativo del Plan General de Ordenación Urbana y suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición que afecten a los edificios incorporados al nuevo Catálogo de Bienes, por lo que en el proyecto se deberán especificar las medidas tendentes a salvaguardar la protección de dicho edificio.

Las obras en ejecución deben considerarse realizadas sin licencia (las del derribo del edificio) y no ajustadas a la licencia urbanística otorgada el resto por no cumplir con lo exigido en el Decreto 4237/11. Y todas ellas deben considerarse legalizables



**AJUNTAMENT D' OLIVA
(VALENCIA)**

previa la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas de obras e instalaciones y usos.

La valoración material, aproximada, de estas obras asciende a la cantidad de:

Obras realizadas sin licencia:	
Derribo de edificio:	17.171,70.-€.
Desbroce y limpieza del terreno en parcelas fuera del ámbito:	774,69.-€.
Obras realizadas que no se ajustan a la licencia otorgada:	
Resto de obras:	306.352,13.-€.
TOTAL	324.298,52.-€.

Dado que las obras descritas se han realizado sin la correspondiente licencia urbanística, no cumplen lo establecido en el artículo 191.1 de la Ley Urbanística Valenciana y el 326 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Es cuanto he de informar a los efectos oportunos.

Oliva, 16 de noviembre de 2011

El Arquitecto Técnico Municipal
Juan R. Porta Sancho.