



Asociación de Propietarios Mas Camarena

Club Social Mas Camarena – Camino de Bétera s/n – 46117, Bétera.

Tel.: 96 168 71 12 Móvil: 607 353 444

e-mail: administracion@mascamarena.com

web: www.mascamarena.com

En Mas Camarena (Bétera) a 8 de mayo de 2015, siendo las 22:00 horas se inicia Junta General ordinaria de la Asociación Mas Camarena en los locales del club social de la mencionada asociación. Los socios asistentes se relacionan al final del acta.

ORDEN DEL DIA

1. Constitución Mesa.
2. Dación de cuentas de la aprobación de la modificación planeamiento en parcela 33, posibilidad de implantación y legalización de instalaciones deportivas.
3. Renovación de cargos para Junta Ejecutivas de la Asociación Mas Camarena a efectos de hacerlos coincidir con la Junta Ejecutiva de la Asociación de Propietarios de Mas Camarena.
4. Ruegos y preguntas

1.- Constitución de la mesa con nombramiento de Interventores.

D. Ángel Hernández
Dña. María Eugenia García
D. Ángel Poveda
D. Francisco Javier Franco
D. M^a Angeles Sola
D. Federico Ferrando
D. Juan Calvo (Asesor Fiscal)
D. José Luis Ferrando (Abogado)

Actuando como interventores:

D. Manuel Mourelo
D. Enrique Muñoz

2.- Dación de cuentas de la aprobación de la modificación planeamiento en parcela 33, posibilidad de implantación y legalización de instalaciones deportivas.

Se explica por el Letrado que en el momento en el que se envió la convocatoria a los vecinos, el Ayuntamiento de Paterna había aprobado la modificación de planeamiento de la parcela 33. Manifiesta que el modificar o alterar el uso de esa parcela podía considerarse por parte de la Administración como una modificación estructural por modificar el PGOU de Paterna, o bien, como una modificación pormenorizada, en la medida en que sólo afectaba a una parcela. Se explica que esta posibilidad, ya fue hablada en su día con los técnicos de Paterna, y en su momento se consideró que la modificación era pormenorizada, y que la podía aprobar el ayuntamiento, en este sentido se redactó y se aprobó el proyecto por el municipio. Que considerándose pormenorizada la modificación, la intervención de Conselleria se limitaba únicamente a recepcionar una copia de la modificación aprobada por el Ayuntamiento y a revisar la legalidad por el técnico de Conselleria,

Sin embargo, una vez Conselleria tuvo el proyecto aprobado por el Ayuntamiento, sus técnicos consideraron que la modificación era estructural y que Conselleria tenía que aprobarla. Se comenta que esa decisión ha implicado que no se pueda lanzar propuestas de instalaciones a implantar en la parcela en estos momentos y ha obligado a retrasar aun más la aprobación definitiva de la modificación. El Letrado manifiesta que espera que sea relativamente ágil Conselleria y que lo tenga aprobado antes de fin de año.

- Manuel Mourelo del Sector C manifiesta que se acaba de enterar que la modificación es estructural y ha de ser aprobada por Conselleria.

- El Letrado manifiesta que él se enteró la semana pasada.

- Manuel Mourelo comenta que se presentó en la Junta de Representantes un texto inicial y se comentó que cualquier cambio se comunicaría, y que de repente aparece una modificación que no es nada baladí, porque se modifica de manera terrorífica el texto inicial. Manifiesta que no se ha aprobado el texto por la Junta de Representantes, además de que no se podía aprobar, porque los estatutos dicen que si se ha de ceder debe ser por mayoría cualificada. Manifiesta que si es Conselleria la que lo ha de aprobar y ha de darse a conocer a todos los vecinos para obtener los 2/3. Nadie puede firmar eso sin la aprobación de la Asociación porque se exige la cesión de 3.500 m² de zona verde y que sólo se puede hacer con un acta que apruebe esa modificación.

- El Letrado responde que siente contradecirle, y que le contesta a las cuestiones planteadas una por una:

1. Que el proyecto inicial era más flexible porque sólo se cambiaba el uso de residencial a deportivo, permitiendo distribuir las instalaciones según la decisión de la asociación, pero que durante la tramitación administrativa de ese proyecto, se presentaron por vecinos de las parcelas más cercanas a la pinada, unas alegaciones para que la pinada quedara tal cual está en la actualidad, y que el Ayuntamiento cuando ha aprobado la modificación del planeamiento, ha impuesto introducir algunas modificaciones al texto inicial, para evitar en lo posible la tala de árboles, porque el Ayuntamiento es quien tiene potestad para decidir sobre el planeamiento, y que a resultas de las alegaciones formuladas por los vecinos, el Ayuntamiento ha introducido dichas modificaciones unilateralmente, que no ha sido ni decisión de la Junta Ejecutiva, ni de la Junta de Representantes, ha sido el Ayuntamiento.

Se comenta que las limitaciones que se pretendía imponer eran mayores por ello, se reunieron los técnicos municipales con los técnicos de la Asociación, para ver cómo introducir esas modificaciones para que pudieran ser lo mas flexibles posibles. Se comenta que el criterio que sigue el Ayuntamiento es que se mantenga el aspecto actual de la parcela, pero haciéndolo compatible con la edificabilidad a la que tenemos derecho, pero en un lugar determinado de la parcela. Que lo que no se puede hacer es un polideportivo con 4 pinos sueltos, se exige básicamente que toda la edificabilidad se acumule en un solo punto donde esta la actual hípica. No puede ponerse un pabellón en medio de la pinada, sino en el punto más alejado de los chalets, que fueron quienes presentaron alegaciones. Por lo tanto, el criterio es que se mantenga el aspecto arbolado de la parcela haciéndolo compatible con una edificabilidad y el uso deportivo. No lo han decidido los técnicos de la asociación, ha

sido impuesto en un acuerdo municipal. De todas formas se debe decir que estas limitaciones se pueden igualmente modificar a través de un estudio de detalle que pueda redistribuir esa edificabilidad, si se presenta un proyecto al Ayuntamiento que sea interesante para la asociación y sea aceptado por los técnicos municipales.

2. Que existe una diferencia entre lo que es el planeamiento urbanístico de lo que es la ejecución de ese planeamiento. Que el planeamiento es algo que decide la administración pública, que ni siquiera los propietarios de suelo deciden los usos y edificabilidades del suelo que tienen, que hay cosas que se pueden proponer por los propietarios, pero quien decide es la administración. Que en estos momentos la propuesta inicial de Mas Camarena era no ceder ni un m² de suelo al Ayuntamiento, sin embargo, el Ayuntamiento impuso que, como en el anterior proyecto, se cedían toda una serie de calles, que estábamos obligados a ceder aproximadamente el mismo nº de metros. En estos momentos no se cede ni un metro cuadrado, que ahora estamos en fase de planificación. Es decir, que una cosa es que esté aprobado un plan, y luego hay que gestionarlo o ejecutarlo, y que es en ese momento cuando sería cierto que existiría una traslación de la propiedad de parte de la parcela a través de una cesión y segregación que si fuera voluntaria ante Notario, necesitarían 2/3 partes de los propietarios. Pero sin embargo, el Ayuntamiento también tiene derecho a expropiar, a aprobar una reparcelación y a ejecutar las previsiones de su planeamiento. Se explica que el Ayuntamiento tiene derecho a exigir gratuitamente de forma previa a que se construya en la parcela, que se le ceda una calle o una zona verde en este caso y que eso no depende de la voluntad del propietario, sino que vendrá impuesto por un acto administrativo. Es exactamente igual a lo que ocurriría si se hubiera hecho un PAI, y se hubiera hecho una reparcelación y a Mas Camarena le hubieran dicho estos son tus solares, y tu has de urbanizar la calle.

- Manuel Mourelo Sector C manifiesta su disconformidad porque entiende que es una gran pérdida patrimonial.

- El Letrado le responde que ninguna de las modificaciones ha sido decisión de la JE o JR, ni de los técnicos de la Asociación, que lo ha impuesto el Ayuntamiento de Paterna. Que sí se podría criticar que nuestros técnicos no han sido capaces de convencer a los técnicos municipales, que sí han acogido las consideraciones hechas por los vecinos de los chalets cercanos a través de sus alegaciones, pero que ningún caso ha habido una voluntariedad en eso, ni ninguna pérdida patrimonial. Que la cesión de suelo que había inicialmente y la que hay después es exactamente la misma, que eso no ha sido modificado. Y que por pérdida patrimonial dependerá de lo que cada uno entienda por pérdida patrimonial, si uno tiene un inmueble y quiere que se respete la pinada del mismo, no hay con esta modificación ninguna pérdida patrimonial. Se comenta que los motivos que llevaron a reclasificar el suelo fueron dos: evitar la construcción de nuevas casas y poner dos canchas de padel y unos vestuarios.

- El Letrado manifiesta que en lo único que tiene razón es que de la modificación estructural y envió a Conselleria nos hemos enterado el viernes pasado por una vecina y que antes no se sabía nada, por ello no se ha informado antes.

- M^a Jose De Castro de parcelas lee el Acta de 2012 en la que se manifestaba ya la obligación de cesión legal al Ayuntamiento.

2.- Renovación de cargos para Junta Ejecutivas de la Asociación Mas Camarena a efectos de hacerlos coincidir con la Junta Ejecutiva de la Asociación de Propietarios de Mas Camarena.

Como no hay otra candidatura se comenta por el Presidente que no procede la renovación de cargos.

3.- Ruegos y preguntas

M^a Angeles dice que estuvo reunida hace 15 días con el gerente de SECURITAS, el concejal del Ayuntamiento y el Presidente de la Asociación en el Ayuntamiento porque están haciendo un protocolo de actuación de emergencia de la Urbanización Mas Camarena, y que cuando este confeccionado se repartirá a los Presidentes de todos los sectores.

Se levanta la sesión siendo las 02:30 horas del día 09 de mayo de 2015.