



AYUNTAMIENTO DE SANT VICENT DEL RASPEIG
SECRETARIA GENERAL
Ayuntamiento Pleno. Sesión ordinaria- 30.ENERO.2008

TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

5. APROBACIÓN PROVISIONAL (RECTIFICADA) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 17 DEL PLAN GENERAL Y CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN PARKING DE USO PÚBLICO EN EL SUBSUELO DE LA PLAZA CONFIGURADA POR LAS CALLES MARIANO BENLLIURE, GENERAL IBAÑEZ Y AVDA. DE LA LIBERTAD.

De conformidad con la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, favorablemente dictaminada, por mayoría, por la Comisión Informativa de Territorio e Infraestructuras, en su sesión de 22 de enero, en la que EXPONE:

La 17ª modificación puntual del PG se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 24.04.2002, y su aprobación definitiva quedó suspendida por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26.11.2002, que pedía aclaraciones sobre el modo de gestionar el suelo de la nueva Plaza Pública que se establece en esta modificación (en esa fecha todavía se estaba en negociaciones con los propietarios para adquirir el suelo, lo que se consiguió meses después, con cargo al Convenio de Reestructuración Urbana, excepto una pequeña parcela de 135,53 m², que no se adquirió porque era posible obtenerla por permuta con otra del Ayuntamiento de 123,28 m² en la zona edificable colindante a la plaza).

Posteriormente, se plantea ampliar los objetivos de la modificación puntual para que, además de la plaza pública, se pudiera instalar en el subsuelo de la misma un parking público de rotación. Debido a la limitada extensión de la plaza (1.185,23 m²), resulta desaconsejable, técnicamente y económicamente, ejecutar el parking sólo en la zona pública, por lo que se plantea su extensión a la zona privada (1.165,63 m²), hasta un total de 2.350,86 m².

La solución jurídica al problema planteado por la diferente naturaleza del subsuelo (Dominio Público y propiedad privada) y de titularidad (Ayuntamiento y particulares), se resolvería disociando la calificación jurídica de la plaza pública entre la superficie que será de dominio público y el subsuelo que se califica como patrimonial (solución admitida por la Ley Urbanística Valenciana, por la nueva Ley del Suelo Estatal y por la jurisprudencia). El subsuelo así calificado, segregado como finca independiente, se vendería directamente según autoriza la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas al promotor/es del edificio colindante a la plaza que deberá tener un aspecto homogéneo, y de acuerdo con el informe de valoración de Laboratorio de Proyectos S.L. (Arquitecto D. Julio Turmo de Padura) encargado por el Ayuntamiento y supervisado por el Arquitecto Municipal con fecha 26.12.05, que valora el subsuelo de la plaza en 389.175 €. La adquisición del subsuelo se hace con la carga de dedicar esa parte a parking público de rotación (durante 35 años), renunciando a reclamaciones por daños derivados de la existencia de la plaza. Además debe culminarse la adquisición de la plaza mediante la permuta indicada, que incluye también la segregación de la finca privada incluida en la delimitación de la plaza pública, y urbanizar totalmente la plaza pública a costa de los promotores, siguiendo los criterios del Ayuntamiento.

Todo ello se articula mediante un Convenio Urbanístico con las mercantiles "OLIVER & FRIENDS, S.L." y "ARBRE Y NATURA, S.L.", que, previo informe favorable de los

Servicios Jurídicos, fue expuesto al público durante 20 días (DOGV de 07.02.07 y periódico El Mundo de 27.12.06)), sin que se hayan producido alegaciones. Se incluye en el convenio la permuta citada, previa inmatriculación en el Registro de la Propiedad. Las citadas mercantiles han aceptado expresamente el contenido del Convenio mediante escrito de 09.01.08 (RE 324).

Respecto a la permuta se ha elaborado posteriormente una valoración por el Arquitecto D. José María Navarro Jara, conformada por el Arquitecto Municipal, por la que existe una diferencia de valores, si se aprueba definitivamente la modificación puntual, a favor del Ayuntamiento por un importe de 202.082 Euros, lo que cumple con la condición del art. 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/86), al existir una diferencia de valor entre ambos bienes inferior al 40 por ciento. El total a percibir por el Ayuntamiento asciende por tanto a 591.207 Euros.

En definitiva, la propuesta de Convenio Urbanístico, incluye la permuta, y modificar el Acuerdo de aprobación provisional de la 17ª mod. Puntual del PG, a fin de incluir que el subsuelo de la plaza no es de dominio público sino susceptible de propiedad privada, y su venta con condiciones y garantías de explotación como parking público de rotación. La aprobación del Convenio quedaría condicionada a la aprobación definitiva por la Consellería de la modificación puntual del PG.

Se ha emitido informe jurídico en el siguiente sentido:

“De conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), en el artículo 555 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, modificado por Decreto 36/2007, de 13 de Abril del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), y en el art. 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/86), (este último en cuanto a la permuta de la finca municipal de 123,28 m2 colindante con la Iglesia de la Inmaculada por otra de 135,53 m2 situada en la futura plaza pública), procedía antes de que se adopte la decisión que corresponda por el Pleno de la Corporación, por mayoría absoluta al afectar al Plan General, realizar el trámite de exposición pública del Proyecto de Convenio a efectos de alegaciones sobre el mismo, e incluida la modificación de la aprobación provisional de la modificación puntual nº 17 del Plan General (Pleno de 24.04.02). Este trámite se ha llevado a cabo sin que se hayan presentado alegaciones.

En cuanto al fondo del asunto es de aplicación el art. 60.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), en relación con el art. 125.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y con el art. 17.4 de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, por el que la calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique., en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo, con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. Por tanto la aprobación del Convenio requerirá la modificación de la aprobación provisional de la modificación puntual nº 17 del Plan General, en el sentido de disociar la calificación jurídica de la plaza pública prevista por la misma, debiendo ser dotacional público (red viaria) el suelo y el vuelo y patrimonial, con destino a aparcamiento, el subsuelo, el cual puede venderse directamente en los términos previstos por el art. 137.4 e) de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.”

En base a todo lo expuesto, el Pleno de la Corporación, hallándose presentes la totalidad de sus veintiún componentes, previa deliberación y con las intervenciones que se consignan al

final de este punto, por mayoría, con doce votos a favor (PP) y nueve votos en contra (7 PSOE, 2 EU) y, por tanto, con quórum comprensivo de la mayoría absoluta del número de miembros que legalmente lo constituye,

ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar la modificación de la aprobación provisional de la modificación puntual nº 17 del Plan General, en el sentido de disociar la calificación jurídica de la plaza pública prevista por la misma, debiendo ser dotacional público (Red viaria) el suelo y el vuelo y patrimonial, con destino a aparcamiento, el subsuelo, con la inclusión de esta característica en la documentación de la modificación del Plan General, sin necesidad de nueva aprobación por el Pleno.

SEGUNDO: Aprobar el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN PARKING DE USO PÚBLICO EN EL SUBSUELO DE LA PLAZA CONFIGURADA POR LAS CALLES MARIANO BENLLIURE, GENERAL IBAÑEZ Y AVDA. DE LA LIBERTAD, incluida la permuta de la parcela municipal, y la segregación como finca independiente del subsuelo de la plaza pública, tal y como fue expuesto al público en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana de 7 de Febrero de 2007, autorizando a la Alcaldesa para su firma. Esta aprobación del Convenio queda condicionada a la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 17 del Plan General. La autorización de segregación de las fincas se entiende comprendida en el presente Acuerdo.

TERCERO: Comunicar los anteriores Acuerdos, que aclaran también la gestión del suelo solicitada, a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante para continuar con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

CUARTO: Notificar a los interesados los anteriores Acuerdos.

QUINTO: Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para cuantas actuaciones, aclaraciones y operaciones jurídicas complementarias requiera la efectividad de estos Acuerdos, incluido el otorgamiento de escritura pública, y la subsanación de errores materiales.