

Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

Anuncio de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio sobre aprobación definitiva de la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General, sobre la regulación de aparcamiento privado en subsuelo de dominio público de Valencia. Expte. 20160269.

ANUNCIO

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en fecha 24 de noviembre de 2017, en relación con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, relativa a la regulación de aparcamientos privados en subsuelo de dominio público, adoptó la siguiente Resolución:

PRIMERO. La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 5 de julio de 2017, por unanimidad, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En referencia a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, relativa a la regulación de aparcamientos privados en subsuelo de dominio público, remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Pleno del Ayuntamiento de la localidad, en sesión de 31 de marzo de 2016 acordó iniciar el proceso de consultas e información pública, publicándose anuncios en el DOCV de 20 de abril de 2016 y en el periódico Las Provincias de 21 de abril de 2016. El acta del acuerdo plenario de 27 de octubre de 2016 señala que según el certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Valencia de 16 de junio de 2016, en el periodo de información pública no se presentaron alegaciones.

El 27 de octubre de 2016, mediante acuerdo plenario municipal se aprobó provisionalmente la Modificación Puntual de carácter estructural de las Normas Urbanísticas del PGOU aparcamientos privados en subsuelo de terrenos de dominio público y se remitió el expediente a la Conselleria de Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori para su aprobación definitiva.

El 16 de junio de 2017, el Ayuntamiento presenta dos copias del Proyecto técnico en respuesta al requerimiento efectuado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 31 de mayo de 2017, y Decreto del Octavo Teniente Alcalde, Coordinador del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha 14 de junio de 2017, de conformidad de la documentación corregida, con el fin de proseguir su tramitación.

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación se compone de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, y Normas urbanísticas.

TRES.- OBJETO Y DETERMINACIONES.

El objeto del expediente es especificar las condiciones a cumplir para que se pueda permitir el aparcamiento privado en el subsuelo de parcelas de dominio público con cualquier calificación dotacional pública -red viaria, zonas verdes y equipamientos-. Para ello se modifica el contenido completo de la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas vigentes, (Disposición introducida a consecuencia de la Modificación Puntual de Plan General aprobada por Resolución del Conseller de Obres Públiques, Urbanismo y Transportes de 17 de junio de 1999, publicada en el DOCV de 10 de septiembre de 1999 y BOP de 21 de agosto de 1999) así como también los artículos 6.71 b) por remisión del art. 6.73, y el art. 7.9.2.a).

La nueva redacción del art. 6.71 b) es la siguiente (se destacan los cambios propuestos en negrita):

Art. 6.71.-Condiciones específicas

1. Red Viaria (GRV)

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como espacios libres (bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres,

siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica pública.

En la red viaria pública de la red secundaria se admitirá asimismo la ejecución de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica privada previa su desafectación, por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación patrimonial y urbanística vigente, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello.

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación [...]

En cuanto al art. 7.9, la redacción propuesta se reproduce a continuación:

Art. 7.9.-Uso de Aparcamiento (Par)

1. comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, bajo cualquier tipo de dotación pública -red viaria, zonas verdes y equipamientos- previa su desafectación por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación patrimonial y urbanística vigente cuando se trate de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica privada. (Par.1b)

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c)

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b)Aparcamientos expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

Por su parte, la nueva redacción de la Disposición Adicional Primera difiere de la vigente, y se propone como sigue:

1.-Se permite el uso de aparcamiento privado e instalaciones anexas en el subsuelo de las parcelas de titularidad pública calificadas por el planeamiento como dotacional público -viario, zonas verdes y equipamientos- siempre y cuando su implantación no provoque una merma sustancial de la calidad y funcionalidad de la correspondiente dotación pública.

Este uso -aparcamiento privado-, no se admitirá en el subsuelo que afecte a:

- La Red Viaria, las Infraestructuras de Transporte y las Infraestructuras Básicas y de Servicios que formen parte de la Red Primaria de la ciudad, salvo que se justifique que no impide ni menoscaba el uso principal de la correspondiente dotación pública.

- El subsuelo de monumentos, Jardines y Sitios Históricos incluidos en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad o en el Inventario del Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, así como en entorno de protección de los mismos siempre que la Declaración de Bien de Interés Cultural o el Plan Especial de Protección del entorno incluyan expresamente el subsuelo dentro de dicho entorno.

- El subsuelo y el entorno de las especies arbóreas incluidas como árboles monumentales en el Catálogo de la Comunidad Valenciana.

- En las Áreas de Vigilancia Arqueológica, cuando la propuesta afecte directamente a bienes objeto de protección.

2.- Este nuevo uso en el subsuelo será independiente del uso urbanístico previsto en la superficie y vuelo, sin menoscabarlo.

En el caso de que se trate de zonas verdes públicas se garantizará el cumplimiento de la condiciones funcionales y dimensionales establecidas en la legislación urbanística vigente, en especial en lo relativo al mantenimiento de las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50% de su superficie. Asimismo, se establecerá el nivel de la cota del subsuelo a partir de la cual se produzca la desafectación que permita el relleno de una

capa de tierra vegetal suficiente para garantizar la viabilidad de la plantación de arbolado.

3.- Las formas en las que podrá implantarse el uso de aparcamiento privado son las siguientes:

3.A) Concesión directa:

Cuando se trate de cumplir las previsiones de planeamiento relativas a plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, se podrá otorgar concesión administrativa del uso del subsuelo público colindante con la edificación, sin necesidad de licitación y de forma directa, al promotor titular de la licencia de obras, por el plazo máximo que corresponda según la legislación patrimonial vigente en cada caso, siempre que no afecta a obras y servicios públicos existentes o previstos en Planes y Programas.

Esta concesión, con carácter general, se otorgará en una superficie máxima que se deberá ubicar dentro de una línea equidistante a la de la fachada a vía pública del edificio, de 20 mts de anchura, siempre y cuando los viales a los que recae el edificio dispongan de más de 40 mts, el límite máximo será hasta el eje del vial.

Si el edificio recae a varias calles y en alguna de ellas no se utiliza la superficie generada por el caso general anterior, se podrá compensar en otro vial al que recaiga el edificio, que disponga de más de 40 mts de anchura, hasta llegar a la superficie total que supondría la equidistancia a 20 mts de la línea de sus fachadas recayentes a viales.

La Corporación aprobará un pliego de condiciones generales que regule el otorgamiento de la concesión del subsuelo al promotor titular de la licencia de obras, persiguiendo en todo caso los principios de agilidad de trámites, objetividad e igualdad de trato.

Cuando se trate de parcelas de titularidad privada calificadas por el planeamiento como dotacional público -vial, zonas verdes, y equipamientos-, se podrá otorgar a su propietario concesión administrativa del uso del subsuelo, sin necesidad de licitación y de forma directa, por el plazo máximo que corresponda según la legislación patrimonial vigente en cada caso, siempre que:

- Su propietario ceda simultáneamente al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, la propiedad de las correspondientes parcelas.

- No afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en planes y/o programas.

3.B) Enajenación:

Para el resto de casos, es decir, cuando no se trate de cumplir las previsiones del planeamiento relativas a plazas de garaje vinculadas a edificaciones residenciales o terciarias, será necesaria la presentación, por el particular promotor de la iniciativa, de una propuesta con Modificación Puntual de planeamiento donde se establezca:

- La desafectación del suelo de dominio público y su paso a bien patrimonial de la Administración.

- La concreción de las características funcionales y volumétricas de la propuesta (accesos, funcionalidad viaria, nº de plantas de sótano, cota del nivel a partir de la que se entienda desafectado el subsuelo, incidencia en el uso público del suelo y vuelo, ...etc).

- La justificación de la viabilidad económica de la propuesta y del interés general de la misma.

Una vez tramitado y aprobado este instrumento de planeamiento, el subsuelo se calificará como bien de naturaleza patrimonial, pudiendo procederse por la Administración a su enajenación por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación patrimonial vigente.

Cuando la desafectación se produzca de oficio por la Administración se podrá realizar de forma automática mediante la correspondiente modificación puntual de planeamiento o mediante expediente de alteración expresa de la calificación jurídica del bien.

CUATRO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE 29 DE FEBRERO DE 2016.

El expediente fue objeto de acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de febrero de 2016, mediante el que se emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación estructural de las Normas Urbanísticas del Plan General relativa a la regulación del aparcamiento privado en el

subsuelo de terrenos de dominio público, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

El informe ambiental y territorial estratégico fue publicado en el DOCV de fecha de 26.08.2016.

CINCO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA. INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación autonómica se han emitido los siguientes informes sectoriales:

• Informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas, de 29 de junio de 2017, que informa en cuanto a sus competencias en materia educativa, las parcelas que alberguen centros públicos deben estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, y por tanto, se propone que se incluya en el apartado 1 de la nueva redacción de la Disposición Adicional Primera, la precisión:

“(…) Este uso -aparcamiento privado-, no se admitirá en el subsuelo que afecte a: (…)

- El subsuelo de las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo.”

• Informe de la Dirección Territorial de Sanidad, de 3 de julio de 2017, que informa que las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Sanitario deben estar libres de servidumbres tanto en vuelo como en subsuelo, y por tanto, se propone que se incluya en el apartado 1 de la nueva redacción de la Disposición Adicional Primera, la precisión:

“(…) Este uso -aparcamiento privado-, no se admitirá en el subsuelo que afecte a: (…)

- El subsuelo de las parcelas calificadas como Equipamiento público de uso sanitario.”

SEIS.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 31 DE MAYO DE 2017.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de mayo de 2017, por unanimidad, acordó “**SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de la Modificación Puntual del Plan General de Valencia relativa a aparcamientos privados en subsuelo público, hasta la presentación de dos copias en papel y una en digital de un Texto Refundido, que presente la diligencia de aprobación municipal por el órgano municipal competente e incorpore la subsanación de las consideraciones realizadas en los fundamentos jurídicos.

Las consideraciones efectuadas a las que se hace referencia son las siguientes:

En el Fundamento Jurídico Segundo se contempla lo siguiente:

“Cabe no obstante efectuar las siguientes consideraciones al expediente:

a) Se entiende que en el punto 3.B) de la Disposición Adicional Primera propuesta existe un error, puesto que cuando se dice: “[...] con Modificación Puntual de planeamiento donde se establezca: La desafectación del suelo de dominio público y su paso a bien patrimonial de la Administración. [...]”, debería decir: “[...] con Modificación Puntual de planeamiento donde se establezca: La desafectación del subsuelo de dominio público y su paso a bien patrimonial de la Administración. [...]”, deberá corregirse este aspecto.

b) Por tratarse de cuestiones de gestión patrimonial municipal y no urbanísticas, no entra a valorarse lo regulado en la Disposición Adicional Primera, punto 3.A) concesión directa sobre cuestiones relativas al otorgamiento de concesión administrativa del uso del subsuelo sin necesidad de licitación, y puesto que exceden las competencias urbanísticas, no es necesario que aparezcan en el documento de planeamiento; este aspecto, por el contrario, sí debería recogerse en el informe de viabilidad económica.

Como valoración global del expediente, quedarían por aclarar las consideraciones precedentes, debiendo completar el documento aportando la justificación de su viabilidad y sostenibilidad económica, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP y con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tal y como se ha reflejado en el fundamento jurídico primero.”

En el Fundamento Jurídico Primero se considera que “(…) la documentación deberá completarse con la justificación de su viabilidad y sostenibilidad económica, de acuerdo con el art. 34 de la LOTUP,

y con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.”

SIETE.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Valencia cuenta con Plan General aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del pleno del Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 enero de 1989.

OCHO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE 28 DE JUNIO DE 2017

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de junio de 2017, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- TRAMITACIÓN.

El expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), artículos 48.c), 50, 51 y 57. Se obtuvo informe ambiental y territorial estratégico favorable, y con posterioridad se sometió el expediente a consultas e información pública, mediante acuerdo plenario 31 de marzo de 2016, aprobándose provisionalmente mediante acuerdo del pleno celebrado el 27 de octubre de 2016. La tramitación ha sido correcta por lo que respecta a la fase de aprobación definitiva.

Se consideró que la documentación debía completarse con la justificación de su viabilidad y sostenibilidad económica, de acuerdo con el art. 34 de la LOTUP, y con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Si bien, con posterioridad en la documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 16 de junio de 2017, en la Memoria justificativa se justifica su innecesariedad, tal y como se contempla en el Fundamento Jurídico Segundo.

SEGUNDO.- VALORACIÓN GLOBAL.

En cuanto a la valoración global del expediente y, en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de mayo de 2017, como se ha descrito previamente, su objeto es el de especificar las condiciones a cumplir para que se pueda permitir el aparcamiento privado en el subsuelo de parcelas de dominio público con cualquier calificación dotacional pública -red viaria, zonas verdes y equipamientos-. Para ello se modifica el contenido del artículo 6.71 b) de las Normas Urbanísticas vigentes (por remisión del art. 6.73), para permitir la ejecución de aparcamientos privados subterráneos, previa desafectación, bajo red viaria pública de la red secundaria, y el art. 7.9.2.a) para permitir la ejecución de aparcamientos subterráneos privados bajo cualquier tipo de dotación pública. Además, se modifica el contenido completo de la Disposición Adicional Primera de las citadas Normas. En esta Disposición se establecen otras limitaciones a la modificación propuesta, estableciendo supuestos en los que no será posible: en elementos incluidos en el Catálogo Estructural, en el subsuelo de entorno de BIC, siempre que el Plan Especial de Protección incluya expresamente el subsuelo en dicho entorno, en áreas de vigilancia arqueológica, y en subsuelo y entorno de especies arbóreas incluidas como árboles monumentales. Para el caso del subsuelo de zonas verdes (red primaria o secundaria) se garantizará el cumplimiento de las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en la legislación urbanística vigente, especialmente en lo relativo al mantenimiento de condiciones apropiadas para plantación de especies vegetales en, el menos, un 50% de su superficie, y se establecerá el nivel de la cota del subsuelo a partir de la cual se producirá la desafectación para permitir el relleno de una capa de tierra vegetal suficiente para garantizar la plantación de arbolado.

La posibilidad de desafectar el subsuelo de una parcela de dominio público se recogió en la Resolución de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de Registros y del Notariado, por la que se concluyó que era inscribible una unidad subterránea constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público, previa la correspondiente desafectación como bien demanial de aquella unidad, y

configurándola como patrimonial, ya que no se trata de segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, sino que sigue existiendo vinculación con la superficie a través de la constitución de un complejo inmobiliario.

En este sentido el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su art.26.5 dice:

“5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.”

Además, la legislación urbanística vigente, LOTUP, recoge en su artículo 101 que:

“El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.”

La propuesta, por tanto, tiene encuadre en el marco normativo urbanístico autonómico y de la legislación estatal del suelo.

En cuanto al acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de febrero de 2016, se ha emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable.

Una vez visto el objeto del expediente, cabe resaltar que la propuesta se limita a la red secundaria cuando se trata del subsuelo de red viaria, pero no se limita a la red secundaria para el caso de zonas verdes y equipamientos. En este aspecto, en el caso concreto del subsuelo de zonas verdes (red primaria o secundaria), la propuesta señala que se garantizará el cumplimiento de las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en la legislación urbanística vigente, especialmente en lo relativo al mantenimiento de condiciones apropiadas para plantación de especies vegetales en, el menos, un 50% de su superficie, y se establecerá el nivel de la cota del subsuelo a partir de la cual se producirá la desafectación para permitir el relleno de una capa de tierra vegetal suficiente para garantizar la plantación de arbolado. Es decir, se cumplirán las condiciones de funcionalidad establecidas en la normativa urbanística, en la actualidad, el punto 3º del anexo IV de la LOTUP

A la vista de la documentación presentada por el Ayuntamiento el 16 de junio de 2017, en relación con las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 31 de mayo de 2017, se considera que han sido incorporadas las que resultaban de obligado cumplimiento y el resto han sido justificadas por el Ayuntamiento en los términos que seguidamente se indican:

Las modificaciones introducidas en la documentación presentada han sido:

- Sustitución de una errata ortográfica en el punto 3.B) de la Disposición Adicional Primera párrafo 5 sustituyendo la palabra “suelo” por la palabra “subsuelo”.

- Incorporación de apartados independientes en la Memoria relativos a:

Memoria de sostenibilidad económica, donde por parte del Ayuntamiento se indica “ (...) La propia ley define en su artículo 7 lo que entiende por actuaciones de transformación urbanística. Por tanto, dado el alcance indeterminado de la modificación propuesta y dado que la misma no se ajusta a ninguno de los supuestos del citado artículo, no procede la elaboración de un informe de sostenibilidad económica.”

Memoria de viabilidad económica, donde por parte del Ayuntamiento se indica

“Por tanto, tratándose de una propuesta global y de alcance indeterminado que, además, garantiza la evaluación de la viabilidad econó-

mica de las actuaciones puntuales mediante las cuales será ejecutada, no procede estudiar su viabilidad económica.

Sí conviene indicar con carácter general que cualquier actuación urbanística basada en esta Modificación propuesta, sólo será planteada cuando se acredite su viabilidad económica.

Cuando la actuación sea pública porque la Administración cuando plantea la posibilidad de un aparcamiento subterráneo en espacio público realiza unos estudios de demanda de la población y un estudio de la oferta existente en el barrio donde se pretende implantar ese aparcamiento. A partir de estos estudios y del coste de la construcción se justifica la viabilidad de la actuación para iniciar el procedimiento de selección de la empresa que proponga la construcción y posterior explotación del citado aparcamiento subterráneo público en concesión.

Si por el contrario la actuación fuera de iniciativa particular, caben dos casos:

- El primero de ellos cuando se trata del cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento para las edificaciones sobre las que se solicita licencia, la viabilidad se sobreentiende ya que es condición indispensable cumplir el estándar de plazas para poder edificar.

- En el caso de que se refiera a una actuación de cesión de suelo por un privado a la Administración con concesión del subsuelo, lógicamente habría un proceso de consenso entre lo propuesto por el particular y el interés general defendido por la Administración, de forma que la viabilidad económica sería elemento fundamental sin el cual la iniciativa privada no llevaría adelante su propuesta.

Así pues, sin perjuicio de la obligación de presentar un estudio de viabilidad económica más concreto, en base a las características concretas de cada una de las propuestas de planeamiento que se acompañen a cada nueva actuación, según se indica en esta Modificación, la viabilidad económica, bien sea de propuesta pública o privada, está garantizada.”

- Respecto al comentario indicado de los conceptos en el acuerdo de innecesariedad de incluir los conceptos de gestión del suelo en el documento, se adjunta informe del Jefe de Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de fecha 14/06/2017, donde se indica que “no se ha realizado modificación alguna, al entender que tratándose de una recomendación del organismo autonómico, prevalece la necesidad de esclarecer la forma de gestión para este tipo de actuaciones, tal y como fue informado por el Servicio Municipal del Patrimonio, y que ello no supone obstáculo alguno para el correcto desarrollo de las Ordenanzas Urbanísticas aplicables a esta modificación.

Como valoración global del expediente, se considera que las consideraciones precedentes, efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, han quedado aclaradas. Se ha aportado dos copias en papel y una en digital del Texto Refundido, que presenta la diligencia de aprobación municipal.

Por lo tanto, se considera que las determinaciones contenidas en el proyecto están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, considerándose oídas las recomendaciones efectuadas por la Comisión Informativa de Urbanismo de 24 de mayo de 2017 y la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de mayo de 2017, siendo correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

No obstante ello, se ha emitido informe por parte de las Consellerías competentes en materia de educación y sanidad, proponiendo que se excluya del ámbito de la modificación el subsuelo de las parcelas calificadas como equipamiento de uso educativo y sanitario.

En concreto se propone se incluyan en el apartado 1 de la nueva redacción de la Disposición Adicional Primera, las precisiones:

“(…) Este uso -aparcamiento privado-, no se admitirá en el subsuelo que afecte a: (…)

- El subsuelo de las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo.

- El subsuelo de las parcelas calificadas como Equipamiento público de uso sanitario.”

Se considera, por tanto, que se puede proceder a la aprobación definitiva de la modificación puntual, supeditando su eficacia a la mera formalización documental de la inclusión de las precisiones literales propuestas, por considerarse reparos de alcance limitado que pueden

subsanarse con una corrección técnica específica, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3 de la LOTUP. En consonancia con lo estipulado en este precepto, la resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

TERCERO.- ORGANISMO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la LOTUP en relación los artículos 5.1, y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat, y ordenar su publicación en los términos previstos en los artículos 55.3 de la LOTUP, en relación con el artículo 5.2, del referido Decreto 8/2016, de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 5 de julio de 2017, por unanimidad, ACUERDA:

• PRIMERO APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual del Plan General de Valencia relativa a aparcamientos privados en subsuelo de dominio público, SUPEDITANDO SU EFICACIA a la inclusión en el apartado 1 de la nueva redacción de la Disposición Adicional Primera, del siguiente texto:

“(…) Este uso -aparcamiento privado-, no se admitirá en el subsuelo que afecte a: (…)

- El subsuelo de las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo.

- El subsuelo de las parcelas calificadas como Equipamiento público de uso sanitario.”

por considerarse reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica, conforme a lo dispuesto en el artículo 55,3 de la LOTUP.

Para el sellado de la documentación con la aprobación definitiva, se deberán presentar dos copias del texto modificado en papel y una en digital, debidamente diligenciadas por el Ayuntamiento con el sello de aprobación provisional municipal.

• SEGUNDO: DELEGAR EN EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE la facultad de COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN IMPUESTA, en los términos acordados, y verificado esto, ORDENAR LA PUBLICACIÓN de la aprobación definitiva.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).”

SEGUNDO. Con fecha 28 de septiembre de 2017 tiene entrada la documentación solicitada. Según el acuerdo se requería aprobar definitivamente esta modificación supeditando su eficacia a la inclusión en el apartado 1 de la Disposición Adicional Primera de dos matices en el texto de forma que se indique claramente que no se admitirán aparcamientos privados en subsuelo de equipamientos públicos de uso educativo y sanitario. La documentación cumple el condicionante establecido, por lo que se considera cumplido el trámite, y procede continuar con el procedimiento.

TERCERO.- Con fecha 13 de noviembre de 2017 se emite informe técnico del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, conside-

rando cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 5 de julio de 2017.

CUARTO. El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

En consecuencia,

RESUELVE: considerar cumplido el condicionante verificado y ordenar la publicación de la aprobación definitiva la Modificación Puntual del Plan General de Valencia relativa a aparcamientos privados en subsuelo de dominio público.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Valencia, 4 de diciembre de 2017.—El director general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, José Luis Ferrando Calatayud.

MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación se recoge en los siguientes artículos y Disposiciones:

Art.6.71.- Condiciones específicas

1. Red Viaria (GRV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica pública.

En La red viaria pública de la red secundaria se admitirá asimismo la ejecución de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica privada previa su desafectación, por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación patrimonial y urbanística vigente, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello .

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación. (...)

Art.7.9.- Uso de Aparcamiento (Par)

0 Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

1 Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privado y, en su caso, bajo cualquier tipo de dotación pública –red viaria, zonas verdes y equipamientos- previa su desafectación por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación patrimonial y urbanística vigente cuando se trate de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica privada . (Par. 1b)

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

“Nueva redacción completa de la Disposición Adicional Primera de las NNUU del PGOU”:

Disposición Adicional Primera: “Aparcamientos privados en el subsuelo de terrenos de dominio público”.

1.- Se permite el uso de aparcamiento privado e instalaciones anexas en el subsuelo de las parcelas de titularidad pública calificadas por el planeamiento como dotacional público -viario, zonas verdes y equipamientos- siempre y cuando su implantación no provoque una merma sustancial de la calidad y funcionalidad de la correspondiente dotación pública.

Este uso –aparcamiento privado-, no se admitirá en el subsuelo que afecte a:

·2 Las parcelas calificadas como Equipamiento de uso educativo.

·3 Las parcelas calificadas como Equipamiento público de uso sanitario.

·4 La Red Viaria, las Infraestructuras de Transporte y las Infraestructuras Básicas y de Servicios que formen parte de la Red Primaria de la ciudad, salvo que se justifique que no impide ni menoscaba el uso principal de la correspondiente dotación pública.

·5 El subsuelo de Monumentos, Jardines y Sitios Históricos incluidos en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad o en el Inventario del Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, así como el entorno de protección de los mismos siempre que la Declaración de Bien de Interés Cultural o el Plan Especial de Protección del entorno incluyan expresamente el subsuelo dentro de dicho entorno.

·6 El subsuelo y el entorno de las especies arbóreas incluidas como árboles monumentales en el Catálogo de la Comunidad Valenciana.

·7 En las Areas de Vigilancia Arqueológica, cuando la propuesta afecte directamente a bienes objeto de protección.

2.- Este nuevo uso en el subsuelo será independiente del uso urbanístico previsto en la superficie y vuelo, sin menoscabarlo.

En el caso de que se trate de zonas verdes públicasse garantizará el cumplimiento de las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en la legislación urbanística vigente, en especial en lo relativo al mantenimiento de las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50% de su superficie. Asimismo, se establecerá el nivel de la cota del subsuelo a partir de la cual se produzca la desafectación que permita el relleno de una capa de tierra vegetal suficiente para garantizar la viabilidad de la plantación de arbolado.

3.- Las formas en las que podrá implantarse el uso de aparcamiento privado son las siguientes:

3.A) Concesión directa:

Cuando se trate de cumplir las previsiones de planeamiento relativas a plazas garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, se podrá otorgar concesión administrativa del uso del subsuelo público colindante con la edificación, sin necesidad de licitación y de forma directa, al promotor titular de la licencia de obras, por el plazo máximo que corresponda según la legislación patrimonial vigente en cada caso, siempre que no afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en Planes y Programas.

Esta concesión, con carácter general, se otorgará en una superficie máxima que se deberá ubicar dentro de una línea equidistante a la de la fachada a vía pública del edificio, de 20 mts de anchura, siempre y cuando los viales a los que recae el edificio dispongan de más de 40 mts. Si la anchura del vial es menor de 40 mts, el límite máximo será hasta el eje del vial.

Si el edificio recae a varias calles y en alguna de ellas no se utiliza la superficie generada por el caso general anterior, se podrá compensar en otro vial al que recaiga el edificio, que disponga de más de 40 mts de anchura, hasta llegar a la superficie total que supondría la equidistancia a 20 mts de la línea de sus fachadas recayentes a viales.

La Corporación aprobará un pliego de condiciones generales que regule el otorgamiento de la concesión del subsuelo al promotor titular de la licencia de obras, persiguiendo en todo caso los principios de agilidad de trámites, objetividad e igualdad de trato.

Cuando se trate de parcelas de titularidad privada calificadas por el planeamiento como dotacional público –viario, zonas verdes y equi-

pamientos-, se podrá otorgar a su propietario concesión administrativa del uso del subsuelo, sin necesidad de licitación y de forma directa, por el plazo máximo que corresponda según la legislación patrimonial vigente en cada caso, siempre que:

·8 Su propietario ceda simultáneamente al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, la propiedad de las correspondientes parcelas.

·9 No afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en planes y/o programas.

3.B) Enajenación:

Para el resto de casos, es decir, cuando no se trate de cumplir las previsiones del planeamiento relativas a plazas de garaje vinculadas a edificaciones residenciales o terciarias, será necesaria la presentación, por el particular promotor de la iniciativa, de una propuesta con Modificación Puntual de planeamiento donde se establezca:

- La desafectación del subsuelo del dominio público y su paso a bien patrimonial de la Administración.

- La concreción de las características funcionales y volumétricas de la propuesta (accesos, funcionalidad viaria, nº de plantas de sótano, cota del nivel a partir de la que se entienda desafectado el subsuelo, incidencia en el uso público del suelo y vuelo,...etc).

- La justificación de la viabilidad económica de la propuesta y del interés general de la misma.

Una vez tramitado y aprobado este instrumento de planeamiento, el subsuelo se calificará como bien de naturaleza patrimonial, pudiendo procederse por la Administración a su enajenación por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación patrimonial vigente.

Cuando la desafectación se produzca de oficio por la Administración se podrá realizar de forma automática mediante la correspondiente modificación puntual de planeamiento o mediante expediente de alteración expresa de la calificación jurídica del bien.