Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U.: SUBSUELO

Aparcamiento privado en subsuelo público sito en Camino de Vera confluencia con Avda. Primado Reig nº 177 de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA: MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE RELACIONADAS CON LA MODIFICACIÓN

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA: MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.1. SOLUCIÓN A PROBLEMAS DE LA CONCESIÓN
2.2. MARCO LEGAL
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
2.3.1 EMPLAZAMIENTO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA: PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. SITUACIÓN
I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B
I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA: PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B
O.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C
O.3. PLANTAS Y SECCIONES

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

1. ANTECEDENTES

Mediante Moción de fecha 8 de octubre de 2019, suscrita por la Concejala Delegada de Gestión Patrimonial, remitida al *Servicio de Planeamiento* por la unidad administrativa de *Investigación, Regularización y Recuperación* del *Servicio de Patrimonio,* se dispone que se inicien las actuaciones que procedan para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito del aparcamiento privado, en subsuelo público sito en Camino de Vera confluencia con Avda. Primado Reig nº 177, afectado por concesión demanial, desafectando del dominio público municipal el subsuelo que ocupa el aparcamiento, que pasaría a tener la calificación jurídica de bien de naturaleza patrimonial destinado a uso de aparcamiento privado, haciendo así posible su enajenación al actual concesionario.

En base a ello, el Servicio de Patrimonio solicita al Servicio de Planeamiento desafectar desde el planeamiento el subsuelo público sito en la Av. Primado Reig, núm. 177, objeto de concesión demanial (expte. 05301-1994-545) otorgada inicialmente a la PROMOCIONES FRANCISCO EBRI, S.L., subrogándose posteriormente en la titularidad de dicha concesión la Sociedad Civil Particular Aparcamiento Primado Reig, 177, iniciándose su plazo de 55 años el 06/08/1992 y finalizando el 06/08/2047.

El problema del tráfico y el estacionamiento en las grandes ciudades, hace patente la necesidad de aumentar la disponibilidad de espacios, públicos o privados, para resolver la demanda actual generada por el uso intensivo de los vehículos tanto en suelo como en subsuelo. Ello se une a la necesidad de dar cumplimiento a las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

previsiones del Planeamiento en orden a la construcción de plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria.

Actualmente, y en aras a dar cumplimiento de estas previsiones, el Servicio de Patrimonio tramita concesiones demaniales de subsuelo público para la construcción de aparcamientos complementarios de los construidos bajo subsuelo privado.

Generalmente, la tramitación de estas concesiones demaniales del subsuelo se dilatan en el tiempo (emisión de informes técnicos por diversos Servicios, elaboración de los Pliegos, publicaciones en boletines oficiales, adopción de diversos Acuerdos de Junta de Gobierno, etc.) y, por otra parte, con el otorgamiento de la concesión no finaliza la relación jurídica entre concesionario y el Ayuntamiento, extendiéndose durante el gran número de años que abarca el plazo de la misma.

Este sistema no ha satisfecho ni a los concesionarios que deseaban poder optar a la propiedad de los espacios en subsuelo de los que son adjudicatarios, ni al Ayuntamiento que no rentabilizaba racionalmente sus activos patrimoniales.

Es nuestro actual marco legal, tanto *el 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* como la Ley de la Generalitat Valenciana *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*, ha venido a ofrecer la cobertura legal precisa para poder proceder a la desafectación del subsuelo y posterior enajenación del mismo.

2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE RELACIONADAS CON LA MODIFICACIÓN

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, (en adelante PGOU), concreta el régimen de usos del suelo dotacional público en **Red Viaria (RV) y Espacios Libres (EL)**, fundamentalmente en el CAPÍTULO DÉCIMO: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales y en el CAPITULO DECIMOPRIMERO: Los Sistemas Locales, ambos del TÍTULO SEXTO.

En el caso de los *Sistemas Locales,* el artículo 6.73 remite su régimen de usos a la regulación que realiza para los Sistemas Generales.

"Art.6.69.- Usos

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm). (…)

c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) para GEL-1, GEL-2 y GEL-5; Protección del medio natural (Nme) para GEL-3; Uso dotacional deportivo (Dep) para GEL-4. (…)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) GRV Sistema General de Red Viaria

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes. (…)

c) GEL Sistema General de Espacios Libres

- Residencial (R).

- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

- Aparcamiento (Par), excepto Par.1b. No obstante en GEL-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento. *(…)*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General. "

"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 privados previa desafectación, o públicos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

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

Por otra parte, el uso concreto de aparcamiento viene regulado en el CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos, cuyo art. 7.9, del TITULO SÉPTIMO dice:

"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:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

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, o bajo los espacios libres públicos en cuyo caso podrán ser de carácter privado previa desafectación, o público previa concesión administrativa o mera autorización, (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)."

"Disposición Adicional: Aparcamientos en subsuelo

a) Concesión directa

1. Con el fin de cumplir las previsiones del PGOU en orden a la construcción de plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, se podrá otorgar concesión administrativa del uso del subsuelo público de propiedad municipal, sin necesidad de licitación y de forma directa al promotor titular de la licencia de obras, por plazo de 99 años, hasta un máximo de 20 metros de profundidad y siempre que no afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en Planes y Programas.

2. Deberá aprobarse por el pleno de la Corporación 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."

<u>b) Aparcamientos privados en el subsuelo de terrenos de dominio público</u>

1. Se permite el uso de aparcamiento privado e instalaciones anexas en el subsuelo de las parcelas de titularidad

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

pública calificadas por el planeamiento como dotacional público,-viario, zona verde y equipamiento-, siempre y cuando la implantación de este nuevo uso no disminuya la calidad y funcionalidad del espacio de uso público donde se intervenga.

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

3. Será necesaria la previa desafectación, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Una vez desafectado el subsuelo, la edificación que se construya bajo la cota superficial de las parcelas de dominio público, será de naturaleza patrimonial.

4. El número máximo de plantas a construir quedará condicionada a la incidencia sobre el nivel freático y al estado de conservación de las edificaciones del entorno. Estos condicionantes deberán ser valorados en el planeamiento que concrete la desafectación, con la previsión de las medidas correctoras convenientes.

5. Para la implantación de este tipo de aparcamiento será necesario acuerdo plenario sobre la viabilidad e interés general de su ubicación.

6. En el supuesto de aparcamiento bajo parcela calificada como zona verde se establecerá el nivel de cota en subsuelo necesaria para garantizar la plantación de arbolado."

La enajenación de subsuelo público basada en el contenido de este apartado, es el fin que pretende esta Modificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación de PGOU tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada en el ámbito de la Avd. Primado Reig, 177 en el que el Ayuntamiento ha otorgado concesión del subsuelo público para la construcción de aparcamiento privado, a fin de especificar que, la afección que supone calificar el terreno como "dotacional público" no atañe a la totalidad, sino que se limita al suelo con exclusión parcial del subsuelo. En estos casos, el subsuelo objeto de concesión tendrá la consideración de bien patrimonial, y por lo tanto podrá ser objeto autónomo de relaciones jurídicas, con independencia del suelo adscrito a dotación pública.

Se pretende así modificar la ordenación pormenorizada en este ámbito de la ciudad de Valencia, actualmente destinado en subsuelo a reserva obligatoria de aparcamiento privado en concesión, manteniendo su uso actual de aparcamiento privado pero posibilitando una alternativa a la concesión demanial, dentro del marco legislativo actual y conscientes de la falta de atractivo que supone en muchos casos para el ciudadano el límite de tiempo que conlleva la fórmula de la concesión. Todo ello sin perjuicio de que se garantice el uso público que el Plan tiene previsto en el suelo y vuelo de la parcela objeto de la presente modificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.1 SOLUCIÓN A PROBLEMAS DE LA CONCESIÓN

La presente propuesta de *Modificación de ordenación pormenorizada en subsuelo* pretende solucionar los problemas derivados de una concesión demanial del subsuelo público para la construcción de aparcamientos complementarios de los construidos bajo subsuelo privado.

Como ya ha sido expuesto, actualmente se tramitan concesiones demaniales de subsuelo público para la construcción de aparcamientos complementarios de los construidos bajo subsuelo privado para dar cumplimiento a las previsiones establecidas en el PGOU en orden a la construcción de plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Pleno de Ayuntamiento, en fecha 30 de octubre de 1998, por el que se modifica las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana añadiendo una Disposición Adicional, relativa a la concesión del subsuelo público para la construcción de aparcamientos, y modificada por Acuerdo Plenario de 26 de marzo de 2010.

Vistos los problemas que conllevan las concesiones demaniales, que en muchos casos no resultan operativas ni para la Administración, en quien recae la responsabilidad de su gestión, ni para el ciudadano, quien ve limitado en tiempo su disfrute, y la necesidad de dar cumplimiento a la exigencia mínima de dotación de aparcamientos en uso residencial, prevista en el artículo 5.131 de las Normas Urbanísticas del PGOU, entendiendo que el cumplimiento de esta exigencia no puede ser incompatible con los principios a los que ha de sujetarse la gestión de los bienes que integran el patrimonio municipal, que, como

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

señala la propia Exposición de Motivos de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, deben responder a:

> *"la consideración de estos bienes y derechos como activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía y haciendo efectiva su vocación de ser aplicados al cumplimiento de funciones y fines públicos"*.

Se hace de este modo precisa la búsqueda de nuevos mecanismos que posibiliten un sistema ágil de utilización y gestión del subsuelo más adecuados a la realidad de las necesidades sociales actuales y que, al mismo tiempo, puedan responder a los principios de eficiencia, economía y rentabilización en la gestión del patrimonio municipal.

2.2 MARCO LEGAL

El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada **el 30 de octubre de 1998,** adoptó el acuerdo de modificar las **Normas Urbanísticas del PGOU**, añadiendo la **Disposición Adicional**, relativa a la concesión del subsuelo público para la construcción de aparcamientos, expuesta previamente y modificada por Acuerdo Plenario de 26 de marzo de 2010.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de fecha 5 de abril de 2002, constituye un antecedente básico en esta materia, al permitir el acceder al Registro de la Propiedad el subsuelo como finca independiente, y estableciendo:

> *"El aforismo «usque ad sidera usque ad inferos» referido a los derechos del propietario, cede frente al superior principio de la función*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

social de la propiedad, de manera que además de las leyes especiales limitativas deben tenerse en cuenta aquéllas otras cuyo objeto es la delimitación de las facultades del propietario, como ocurre en materia urbanística (cfr. artículo 2 de la Ley del Suelo). Las normas urbanísticas pueden permitir así un uso diverso para el subsuelo distinto del correspondiente al suelo. Para ello será premisa indispensable, que tal posibilidad no sea contradictoria con el planeamiento, y que si los terrenos inicialmente eran dotacionales públicos se cumplan los requisitos legales en orden a la desafectación como bien demanial del subsuelo para su configuración como bien patrimonial.(…) Registralmente deberá abrirse folio autónomo a la unidad subterránea constituida por el volumen de subsuelo desafectado como bien demanial.(…)

Un determinado volumen edificable del subsuelo puede ser objeto autónomo de relaciones jurídicas, sin que exista edificación alguna a la cual esté inescindiblemente unido.(…)

La jurisprudencia ha admitido la posibilidad de un uso privativo del subsuelo, sin que por ello se perjudique el carácter demanial del suelo (cfr. Sentencias de 1 de diciembre de 1987 y 23 de diciembre de 1991 (…)

Si cabe una desafectación total de los bienes demaniales, siguiendo los trámites legales, también cabrá una desafectación parcial que es la que va implícita en los acuerdos municipales dirigidos a configurar como bien patrimonial el subsuelo"

Esa posible enajenación de subsuelo público, independiente del suelo bajo el que se encuentra, se contempla en la legislación urbanística **valenciana Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP),** en la que, en su artículo 101, ha venido a ofrecer la cobertura legal precisa para poder proceder a la desafectación del subsuelo y posterior enajenación del mismo, al disponer que:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

"***Artículo 101. Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios.***

1. 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.

2. Los planes podrán prever excepcionalmente, en las zonas urbanizadas a las que se refiere el artículo 25.2 de esta ley, y cuando sea compatible con el uso dotacional, que la totalidad o parte de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo."

En estos términos, en el apartado 2 del artículo 12 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** se establece que:

"***Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.***

(…)

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público."

En lo relativo al suelo dotacional público, en su artículo 26.5 se contempla en el mismo artículo la posible atribución de usos privados en el subsuelo, con el siguiente literal:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

"***Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios*** *(…)*

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."

Por lo que, tanto la normativa urbanística estatal como la autonómica amparan hoy la posibilidad de un uso privativo del subsuelo, al margen del carácter demanial del suelo, siempre que la ordenación pormenorizada del Plan General así lo prevea.

Por otra parte, el artículo 1.3 de las Normas Urbanística del PGOU indica que la calificación pormenorizada expresa el destino público o privado del suelo.

"Art.1.3.- Calificación pormenorizada

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo."

La modificación de la ordenación pormenorizada del subsuelo, determinará la alteración automática de su calificación jurídica a los efectos previstos en el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio de Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento modifica la ordenación pormenorizada en el ámbito sito en Avd. Primado Reig, 177 de Valencia ocupado actualmente por aparcamiento privado en subsuelo en régimen de concesión demanial bajo red viaria y espacio libre en suelo y vuelo.

Se mantiene el uso urbanístico actual, especificando, en su ordenación pormenorizada, que la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión de la porción de subsuelo grafiado como "*Ámbito Desafectación en Subsuelo*" en los planos de ordenación, teniendo así la consideración de bien patrimonial, y pudiendo ser enajenada por la administración titular para el uso y destino de aparcamiento privado que el planeamiento expresamente regula (Par.1b). Todo ello en cumplimiento del contenido del art. 101 de la LOTUP, y del apartado "b" de la Disposición Adicional: "Aparcamientos en subsuelo" de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En base a ello, se incorpora la posibilidad de enajenar el subsuelo con este uso de aparcamiento privado bajo red viaria y espacios libres, cuando así lo permita la ordenación pormenorizada, según los artículos correspondientes del PGOU, artículo 6.71 y 7.9 de las Normas Urbanísticas.

2.3.1 EMPLAZAMIENTO

A continuación se concreta el emplazamiento objeto de la presente Modificación:

<u>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</u>

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Situación: Subsuelo público sito en Camino de Vera confluencia con Avda. Primado Reig, junto al del edificio nº 177 de dicha avenida.

Clasificación: Suelo Urbano (SU)

Calificación estructural. Serie B (suelo): Edificación Abierta (EDA)

Calificación pormenorizada. Serie C (suelo): Sistema Local Red Viaria Vía Urbana (RV-4) y Sistema Local de Espacios Libres (EL)

Uso Gobal/Porm.: Comunicaciones (Dcm) y Sistema local de Espacios Libres (Del)

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Los datos del aparcamiento en la zona que ocupa el subsuelo público municipal son:

Superficie de planta: 364,48 m²

Nº de plantas: 2 plantas

Superficie construida: 728,96 m²c

Nº de plazas: 28 (25 plazas de coche, 2 de moto, 1 de minusválido)

Cota superior: Forjado de cubierta situado a - 0,16 m

Cota inferior: Apoyo de la cimentación situado entre - 5.80 m. y - 6,00 m.

NOTA: Cotas estimadas a la vista de los planos del Proyecto disponibles y las comprobaciones realizadas "in situ" durante la visita efectuada. Desconocido el canto o espesor de la cimentación, se ha supuesto el plano de apoyo situado a una profundidad máxima de 6 metros.

LINDES

Norte: Subsuelo del Camino de Vera y Espacios Libres.

Sur: Subsuelo de Avenida del Primado Reig y aparcamiento en subsuelo del edificio ubicado en Avda. Primado Reig nº 177.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Este: Subsuelo de terreno destinado a Espacios Libres.

Oeste: Subsuelo de confluencia de Avda. Primado Reig y Camino de Vera.

ELEMENTOS EMERGENTES

El aparcamiento de referencia dispone de elementos emergentes sobre la rasante, destinados a ventilación natural y rampa de acceso, que ocupan una superficie de suelo público de 68,28 m².

REFERENCIA CATASTRAL

El aparcamiento en concesión consta en el Catastro junto con el resto de la zona privada del aparcamiento, de manera que los 38 inmuebles o unidades urbanas correspondientes a ambas zonas (28 plazas en la concesión y 10 en la zona privada) forman parte de la misma finca en división horizontal, sita en Av. Primado Reig nº 177, referencia catastral 7336101YJ2773E.

Se modifica la ordenación pormenorizada del citado enclave, ocupado actualmente por aparcamiento privado en subsuelo en régimen de concesión demanial bajo red viaria y espacios libres en suelo y vuelo, para posibilitar la enajenación del subsuelo, desafectándolo, según se grafía en los siguientes *Planos de Ordenación*.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA: PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. SITUACIÓN

I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B

I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA: PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B

O.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C

O.3. PLANTAS Y SECCIONES

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562

Id. document: dKAK vWvZ OWWL S7lq kHft gzyG KFo=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/11/2019	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	13/11/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562