

AL AYUNTAMIENTO PLENO

Soraya Rodríguez Ramos y José Javier Izquierdo Roncero, presidenta y portavoz del Grupo Municipal Socialista-PSOE, con domicilio a efectos de notificación en el Grupo Municipal Socialista-PSOE del Ayuntamiento de Valladolid,

EXPONEN

1º. Que, el 9 de mayo de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid aprobó el Estudio de Detalle en C/ José M^a Lacort, c/v a C/ Simón Aranda, ARU 7 “Cáritas”, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 3 de abril de 2008.

2º. Que, el 25 de abril de 2008, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Normalización de la citada APE.

3º. Que, el 26 de marzo de 2008, el Grupo Municipal Socialista-PSOE solicitó al Consejero de Fomento *“que se revisen todos los documentos del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid que cuentan con la diligencia de aprobación definitiva, publicados o no en el Boletín Oficial de la Provincia”,* ya que en dicho escrito poníamos de manifiesto *“diversas alteraciones de planos apreciadas en los documentos diligenciados para aprobación provisional y definitiva, sin que las alteraciones se expliquen por el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la Orden FOM 1084/2003, de 18 de agosto.”* Entre dichas alteraciones denunciadas se encuentra la llevada a cabo en los planos 39 de la Serie 2 y Planos 39-22 y 49-02 de la Serie 1 que afectan al APE 17 Cáritas.

Dichas alteraciones han supuesto un cambio de clasificación de suelo, habiendo pasado de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado desde la aprobación provisional a la definitiva, amén de haberse modificado el uso global de residencial a equipamiento, como puede apreciarse en los planos que cuentan, respectivamente, con la diligencia de aprobación provisional del Secretario General del Pleno y los que contienen la diligencia de aprobación definitiva del Secretario Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

A continuación puede apreciarse cuáles han sido dichas modificaciones, con una superposición en la última de ellas del cambio de categoría de suelo urbano y del centroide, donde se aprecia el cambio de uso operado.



4º. La edificabilidad inicialmente otorgada por el Plan General de Ordenación Urbana era de 2,5 m²/m² tanto en aprobación provisional como definitiva (al margen del cambio de categoría de suelo urbano y del uso global asignado). Sucede que, de haberse mantenido la clasificación de suelo como aprobó provisionalmente el Pleno, el incremento de edificabilidad que se ha propiciado ahora, habría requerido modificación del Plan General de Ordenación Urbana, no un simple Estudio de Detalle, ya que el Pleno mantuvo el ámbito como suelo urbano no consolidado.

Por otro lado, el artículo 172.9, en relación con el 145.1 del Plan General de Ordenación Urbana, define dicho APE como suelo urbano no consolidado y, como veremos a continuación, es la interpretación más adecuada si tenemos en cuenta los

criterios señalados en el artículo 4.1 del Plan, especialmente los relativos a los que primen los mayores espacios libres y el interés más general de la colectividad.

En efecto, el Estudio de Detalle prevé una edificabilidad 9.301,85 m² más la del colegio de sordos que se mantiene. Sin tener en cuenta ésta y como suelo urbano no consolidado (lo que aprobó el Pleno), la alteración de los planos ha permitido que el Ayuntamiento no perciba el 10% de aprovechamiento (suelo para edificar, al menos, 930,19 m²), que con las valoraciones de la edificabilidad que hace el Ayuntamiento en el Estudio de Detalle en parcela de c/ Alonso Pesquera, 5 (Sanatorio Sagrado Corazón), a 728,64€/m² del mismo uso equipamiento, supone un detrimento patrimonial para las arcas públicas de 714.609,16€.

Asimismo, según la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), tendrían que haberse cedido 1.395 m² para espacios libres públicos, de titularidad pública no privados de uso público; deberían haberse reservado otros 1.395 m² para equipamientos de los que, al menos el 50% tendrían que haberse cedido al Ayuntamiento, muy superior a los 245,05 que se prevén en el Estudio de Detalle; asimismo, tendrían que haberse previsto 186 plazas de aparcamiento de las que, al menos, el 25% tendrían que situarse en espacios de dominio y uso público.

Todas éstas son las mermas que se han producido por la alteraciones de los planos.

5ª. A las anteriores premisas se les une el hecho de que bajo espacios que podrían ser de cesión obligatoria, con arreglo a la clasificación que debería corresponder al ARU 7 "Cáritas" de no haberse llevado a cabo la manipulación de los planos, se está llevando a cabo una obra de aparcamiento subterráneo de uso privado, pues a falta de la determinación de la ubicación de dichos espacios libres públicos de cesión obligatoria y teniendo en cuenta que se trata de superficies muy superiores a las previstas en el estudio de detalle, los mismos podrían ubicarse precisamente sobre el área destinado para ese aparcamiento. Y en ese sentido hemos de recordar el contenido del artículo 95.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que establece que **los espacios que se reservan con el destino de libres públicos no pueden ser de uso privado en planta sótano.** En este sentido la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 4 de diciembre de 2007, relativa al SAU 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda, es clara cuando establece que:

exige el art. 106 del citado Reglamento. Asimismo los espacios libres públicos han de ser de "uso y dominio público en todo caso", como dispone el art. 95.2 de ese Reglamento. Esto comporta que los terrenos donde se contemplen los usos públicos, por lo que ahora importa de equipamientos públicos y espacios libres públicos, han de ser objeto de cesión al Ayuntamiento "en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes", como establece el art. 77.2.a) de la LUCyL. Esto también se contempla en el art. 252.4.a) del RUCyL, al indicar que la transmisión de los terrenos de cesión al municipio, "en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes", lo es para "su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso", y el uso del suelo incluye "el subsuelo y el vuelo", como resulta de lo dispuesto en la Disposición Adicional Única de ese Reglamento.

Pues bien, el Estudio de Detalle aprobado es nulo al no establecer válidamente el incremento de espacios libres públicos necesarios en proporción al incremento de edificabilidad y viviendas que se establecen en ese instrumento de planeamiento, pues no pueden computarse para ese cumplimiento las parcelas NELP 2 a NELP 7, previstas en dicho Estudio de Detalle (folio núm.168 y plano obrante al folio núm.178 del expediente), toda vez que se contempla el uso y

dominio público en superficie, con un uso privado bajo rasante, como se admite en el informe del Arquitecto municipal obrante en el expediente, y así se indica también en el **informe desfavorable** del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León de 23 de febrero de 2005, al que antes se ha hecho referencia, en el que se señala, entre otros aspectos, que varios de los espacios que se reservan con el destino de libres públicos no pueden ser de cesión, porque son de uso privado en planta sótano (art. 95.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) y no reúnen en todos los casos las condiciones previstas en el art. 105.2 de ese Reglamento, en el que se hace referencia a la superficie unitaria mínima de 500 m². De esta forma, las parcelas previstas NELP 1 y 8 no son suficientes para cumplir las mínimas exigencias reglamentarias establecidas de nuevos espacios libres públicos, cuando se incrementa el volumen edificable o el número de viviendas previstos, incluso aunque se considerase en hipótesis el suelo como urbano consolidado, como alegan las partes demandada y codemandada.

No impiden la anterior conclusión las citas de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 1988 y de 5 de abril de 2002 que se hacen en los respectivos escritos de contestación a la demanda, pues, aparte de no vincular a este Tribunal en la interpretación de las normas autonómicas mencionadas -LUCyL y RUCyL-, no se refieren al supuesto que aquí se examina de cesión de terrenos para dotaciones públicas, en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes, como se ha reiterado, y tampoco a esas normas autonómicas, que son las que aquí se aplican. En

este aspecto no está de más señalar que han de distinguirse dos momentos, uno de la cesión de terrenos para dotaciones públicas, que ha de hacerse a favor del Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes, y otro posterior, en el que, mediante la oportuna concesión, por el procedimiento legalmente establecido, pudieran admitirse usos privados en terrenos de dominio público. Así resulta de la STS de 23 de diciembre de 2001, en la que se pone de manifiesto que también es demanial "el subsuelo de un terreno de dominio público local", sin perjuicio de un posible uso privativo en virtud de "concesión administrativa", esto es, siempre en un momento posterior al de la cesión de los terrenos para dotaciones públicas, que ha de efectuarse a favor del Ayuntamiento en "terrenos libres, es decir, no

gravados", como se indica en la STS de 24 de noviembre de 2004. Por ello, la cesión de los terrenos para espacios libres públicos, que ha de efectuarse a favor del Ayuntamiento como consecuencia del incremento de la edificabilidad y del número de viviendas previstos en el Estudio de Detalle, no puede llevarse a cabo con un aprovechamiento privado bajo rasante, pues ha de efectuarse "en pleno dominio, y libre de cargas y gravámenes", comprendiendo ese suelo que se cede también el "subsuelo", lo que aquí no se ha hecho.

Téngase en cuenta la gravedad de las consecuencias que para el Ayuntamiento y para el propio promotor se derivan de la inseguridad jurídica creada con la alteración de los planos.

Por todo ello,

INTERPONEN

1º. Recurso de reposición contra el Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Valladolid de 9 de mayo de 2006, por el que se aprobó el Estudio de Detalle en C/ José M^a Lacort, c/v a C/ Simón Aranda, ARU 7 "Cáritas", publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 3 de abril de 2008.

2º. Recurso de reposición contra el acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid, de 25 de abril de 2008, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Normalización de la citada APE.

Valladolid, 29 de abril de 2008

Fdo: Soraya Rodríguez Ramos

Fdo: José Javier Izquierdo Roncero