

SR ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
GERENCIA DE URBANISMO
AREA DE SEGURIDAD Y MOVILIDAD/ Dep. de Patrimonio

Susana Ordóñez Sánchez, con DNI 13097745 G, Presidenta de la Asociación Cultural Ciudad Sostenible-ACCS- y en su representación, con NIF G 47566476 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Barbecho nº 27-bajo, local 4- 47014 Valladolid.

En relación con la Modificación Puntual del PGOU de Valladolid, relativa a aparcamientos de residentes en suelo publico (Planeamiento, Expte: 03/2012) sometida a información publica, y en relación con los procedimientos de Desafectación simultanea de los aparcamientos subterráneos para residentes sitios en PASEO DE ZORRILLA, CALLE GUIPÚZCOA, MIRABEL-RONDILLA DE SANTA TERESA y AVDA DE PALENCIA, directamente relacionados con la Modificación, y sometidos también a información publica, dentro del plazo concedido al efecto se formulan las siguientes

ALEGACIONES DE FORMA CONJUNTA POR LA INTERRELACION ENTRE LA MODIFICACION Y LAS DESAFECTACIONES EN TRÁMITE

PRIMERA- Sobre el significado de la participación publica en el urbanismo.

Art. 4 TRLS 2008.- Derechos de los ciudadanos.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los cualquiera de instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación urbanística...mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas...” –

Este tipo de participación directa, se articula legalmente a través de una técnica en exceso simple por sí misma, la llamada “**información publica**”, que se convierte en **absolutamente ineficaz** cuando esa Administración Local no solo no fomenta y promueve la mas amplia participación social como le exige la ley – Art. 4 a) 6º y Art. 6 LUCYL-, sino que sus esfuerzos se cifran en que pase del todo inadvertida, al menos para una mayoría de la población, lo que es deliberadamente buscado, cuando se produce en fechas de vacaciones como en el presente caso. Critica igualmente valida para los procedimientos de desafectacion abiertos, con el agravante en este caso de la propia nulidad del trámite de información publicado por no ajustarse al periodo de 2 meses acordado, a pesar de la singular “corrección de errores”

SEGUNDA.-FALTA DE MOTIVACION DE LAS DECISIONES MUNICIPALES Y DE LA JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL.

La Administración municipal tiene la carga de alegar, probar y motivar en cada caso la concurrencia del interés público legitimador.

“La Administración sirve con objetividad los intereses generales”. Artículo 103.1 de la Constitución. Lo que la Constitución pretende es aludir a un ámbito limitado de actuación, perfectamente singularizado. Lo que el concepto quiere significar no es difícil de comprender; la hermenéutica no nos sitúa ante un complejo problema intelectual precisamente. No se puede modificar el planeamiento para cualquier fin, y por de pronto en puro interés privado; no se puede pretender vincular o subordinar la propiedad a un fin egoísta o antisocial, o a un capricho interesado de cualquier político o funcionario público. La regulación del suelo tiene que justificarse en una ordenación objetiva, cuyos motivos deben expresarse, y no en la simple conveniencia. La causa justificada de interés público o interés general debe en efecto “justificarse”; fuera de la abusiva idea de que se trata de actos discrecionales que admiten en su aplicación tanto una solución como otra, lo que vulnera de manera frontal y casi cínica la garantía constitucional explícita.

El principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tiene explícito rango constitucional (Art.9.3) **No basta una respuesta cualquiera, como nos encontramos en todos estos expedientes**, para hacer aparecer el poder sobre los demás como un poder legítimo. **Se necesita siempre una respuesta razonable, sostenible, susceptible de resistir la comparación con otras respuestas también posibles.** No hay ningún poder indiscutible ni indiscutido en la sociedad de nuestros días, por mucho que algunos se empeñen en mantenerse en la Edad Media: **El Estado de Derecho, en cuanto idea regulativa, significa el sometimiento del Estado, del poder, a la razón, y no de la razón al poder.**

Esta idea “democrática” tiene como necesaria consecuencia que las decisiones de la Administración no se justifican simplemente en razón de la autoridad que las dicta, además se precisa que la Administración en cuestión aporte razones ínter subjetivamente válidas, a la luz de los criterios generales de la racionalidad práctica y de los criterios positivizados en el ordenamiento jurídico.

Argumentar sólo sobre la legitimidad de origen de los administradores democráticos para pretender justificar en ellos una presunción general de exactitud y de justicia de sus decisiones, implica olvidar que hay un principio de legitimidad **democrática, la legitimidad de ejercicio, que exige a los administradores públicos dar razón de sus actos, justificarse ante los ciudadanos, demostrar que sus actos son objetivos y razonables y no arbitrarios y caprichosos, o quizás corrompidos.**

La ubicación en el subsuelo del suelo de dominio público de dotaciones de carácter privado no está impedida, desafectando el subsuelo para propiciar su enajenación. **Pero tal actuación no ha de consistir exclusivamente en comprobar la legalidad y la oportunidad de la desafectación/venta. Hay que justificar que la finalidad que se pretende con la enajenación no se puede conseguir manteniendo el dominio o el condominio del subsuelo, ni constituyendo sobre este ningún derecho real, ya sea la concesión, en el subsuelo de naturaleza pública, o el derecho de superficie en el de naturaleza patrimonial.** La doctrina científica y reiterada de Tribunal Supremo considera **necesario poner coto a estas actuaciones de transformación en el subsuelo por los Ayuntamientos pues, por esta vía, se agrava el proceso de despatrimonialización en el que están inmersos, única y exclusivamente por puros y coyunturales intereses económicos. Estas actuaciones de transformación dejan hipotecada la ordenación urbanística de un subsuelo, que por su propia naturaleza**

suele estar llamado a la implantación de infraestructuras indispensables para una ordenación racional de la ciudad (galerías de servicios, redes de alcantarillado, cableado...). La utilización racional del subsuelo exige una reflexión muy seria y muy profunda y también integral, que ese Gobierno Municipal no ha realizado. Ni parece que piense hacerlo a la vista del Avance de la Revisión del Plan General.

TERCERA.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION Y SUBSIGUIENTE DESAFECTACION: Art. 17.4 TRLS 2008

La Modificación en tramite tiene su origen y causa en una carta de Don Manuel Sánchez a Doña Cristina Vidal y a la Gerencia, de 30 de mayo de 2012 en la que se dice: *“Teniendo en cuenta las previsiones del presupuesto del presente año de enajenación de plazas de aparcamiento”* y *“la problemática urbanística”* se pide a la Gerencia “que se efectúen los tramites oportunos que permitan la enajenación de las plazas”, Por consiguiente ese es el verdadero objetivo de la Modificación.

Sin embargo, parece que el documento redactado de oficio encuentra dificultades para justificar ese objetivo y tiene que buscar otro pretexto: el Art. 17.4 del TRLS 2008. Y lo que finalmente resulta, es que el pretexto y el propio contenido de los artículos modificados, no sirve a los objetivos reales buscados, y, además, de ningún modo justifica la Modificación y menos aun su interés publico, y consecuentemente tampoco la desafectación de los subterráneos:

1.-Objeto de la Modificación: “actualizar la normativa estableciendo 2 categorías de aparcamiento de residentes en suelo publico en función del régimen de derecho de uso.” ¿?

2.-Justificación de la propuesta: ...”el actual Art. 340...en aplicación de la legislación vigente en el momento de aprobación solo contempla el régimen de derecho de uso temporal por concesión administrativa de las plazas. ¿¿??

3.-“El Art. 17. 4 introduce la posibilidad de constituir un complejo inmobiliario destinando superficies superpuestas de uso privado y dominio publico”

La presente modificación se justifica en la conveniencia de adaptar la normativa del PG adaptándola a la Ley incluyendo la posibilidad de constituir complejos inmobiliarios para los aparcamientos de residentes ubicados bajo viario publico ¿¿??

4.- Interés público de la Modificación reside en la propia incorporación a la normativa de cuesto PG de las previsiones de la Ley. El denominado complejo inmobiliario se incorpora con las determinaciones y requisitos necesarios. ¿¿??

5- En la memoria justificativa de la desafectacion.El Art. 17. 4 contempla la posible atribución de usos privados en el subsuelo... “Por ello, como puede apreciarse la normativa urbanística estatal ampara hoy la posibilidad de uso privativo del subsuelo, al margen del carácter demanial del suelo, siempre que la ordenación del PG así lo prevea. ¿¿¿¿???

“Su justificación tiene causa directa en la necesidad de adaptar el vigente PG a lo dispuesto en el Art. 17.4.TRLS 2008”,

Las razones de que lo aprobado inicialmente no funcione para los objetivos previstos por Don Manuel Sánchez están en un entendimiento municipal “confuso” de la figura del “complejo inmobiliario” y del significado del Art. 17. 4 del TRLS 2008, tanto en la Modificación aprobada inicialmente como en la Memoria justificativa de la desafectación de los subterráneos.

ALCANCE DEL ART. 17. 4 TRLS 2008.- La Finalidad de este artículo no es otra que la coordinación de la ordenación territorial o urbanística con el Registro de la propiedad.

La Previsión de división del dominio en público y privado cuando la ordenación destina superficies superpuestas (en el subsuelo, rasante y vuelo) a usos distintos,

- calificaciones superpuestas sobre y bajo rasante-autoriza a la constitución del complejo inmobiliario, esto es que la porción de dominio privado por un lado y la porción de dominio público por otro sean fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y siempre con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

El precepto determina cuando se puede constituir un complejo inmobiliario partiendo de la superposición de propiedades públicas y privadas, autorizadas por el Plan, conforme a la DGRN que exige interdependencia de folios registrales destinados a publicar los derechos sobre el suelo y el subsuelo para posibilitar el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos constituidos.

Si se crea un volumen en el subsuelo, ese volumen linda por arriba con la parte inferior de la superficie y debe/ “podrá” configurarse como un complejo inmobiliario con doble folio, existiendo un elemento común mínimo que es el forjado. El Complejo inmobiliario lo que hace es regular, articular las relaciones comunitarias entre los distintos propietarios según los distintos niveles superpuestos debido a compartir como elemento común el forjado. Es ese elemento común mínimo: el forjado, que comparten ambas propiedades, el que da pie a la constitución del complejo inmobiliario.

Se trata de que el desdoblamiento del régimen jurídico del suelo-vuelo y el subsuelo que opera el Plan y la articulación de las relaciones entre los distintos propietarios puedan tener cobijo al amparo de la publicidad registral.

El Art. 17. 4 lo que hace es consagrar esta forma de propiedad inmobiliaria- el complejo inmobiliario - regulada en el Art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal- como la más adecuada para regular las relaciones cuando hay una propiedad pública en el suelo- vuelo y una propiedad privada o pública distinta en el subsuelo. NO EXIGE NINGUNA ADAPTACION DEL PLAN GENERAL

Como señala Alejandro Nieto además “la división de la propiedad de un inmueble entresuelo, vuelo y subsuelo es conocida y practicada desde tiempo inmemorial” Y como señala García Bellido “la conciencia jurídica de la importancia o, al menos en la legislación urbanística. La necesidad de que el subsuelo sea ordenado urbanísticamente no es nueva. Que el subsuelo no aparezca como elemento accesorio del suelo sino desde el reconocimiento de su propia sustantividad es algo a lo ya se refería el Art. 1 del R^a de Disciplina de 1978, que especifica por primera vez el sometimiento de los actos de uso del subsuelo a licencia: “ Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:...15.-Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo”

Son la ley y el planeamiento los que delimitan el contenido del derecho de propiedad en el suelo y también en el subsuelo **mediante la ordenación del suelo-vuelo y el subsuelo**. La legislación autonómica contempla este carácter tridimensional del suelo: Art. 2. 1 LUCYL: La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el vuelo y el subsuelo. Y además en el Art. 38. 3. b) se limita el aprovechamiento del subsuelo: “En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superara un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones”

Por consiguiente, técnicamente, la desafectación de los subterráneos para su enajenación, y en lo que realmente compete al Plan General, pasa por la eliminación de la vigente y unitaria calificación urbanística pública de esos suelos en todos sus planos, y por la atribución de CALIFICACIONES SUPERPUESTAS en un régimen diferenciado de propiedad por planos, en cuya proyección vertical pueden convivir distintas titularidades, sin perjuicio de su naturaleza pública o privada. Y desde luego, esto no se hace en la Modificación aprobada inicialmente, que mantiene la vigente calificación urbanística de esos suelos.

CUARTA.- NULIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAFECTACION

La contradicción entre lo que se dice y lo que se hace es evidente en la propia Memoria de la desafectación, y también en relación con lo señalado por el propio documento de la Modificación: en todos ellos se explicita como exigencia legal previa a la desafectación la necesidad de que la ordenación del Plan General así lo prevea.

De entrada, como hemos visto, la Modificación aprobada inicialmente no lo prevé, pero además resulta obvio que, de hacerlo, no basta con la aprobación inicial del Plan.

MEMORIA PARA LA DESAFECTACION:

Su justificación tiene causa directa en la necesidad de adaptar el vigente PG a lo dispuesto en el Art. 17.4.TRLS 2008,

El Art. 17. 4 contempla la posible atribución de usos privados en el subsuelo “Por ello, como puede apreciarse la normativa urbanística estatal ampara hoy la posibilidad de uso privativo del subsuelo, al margen del carácter demanial del suelo, siempre que la ordenación del PG así lo prevea.

MODIFICACION

Se pretende posibilitar así que el Ayuntamiento de Valladolid pueda decidir la desafectacion del subsuelo...definiéndose unas normas...respecto al subsuelo que, tras la posterior realización de un trámite de desafectación, pasaría a ser patrimonial...

Por consiguiente, no basta con que el Gobierno municipal quiera que el Plan lo prevea, es necesario que efectivamente las previsiones del Plan hayan ganado eficacia con su aprobación definitiva y la correspondiente publicación, para posteriormente poder proceder a las desafectaciones pretendidas. Los requisitos previos para desafectar el dominio público de los subterráneos han de concurrir en el momento en que se inicia el expediente de desafectación, pues son precisamente los que justifican dicha iniciación.

Por cuanto antecede

SE SOLICITA:

- 1.- El archivo de los expedientes de desafectación iniciados por causa de nulidad**
- 2.- La reconsideración integral de lo aprobado inicialmente en la Modificación del Plan General**
- 3.- Un debate publico sobre la utilización racional del subsuelo y sobre las consecuencias de la privatización del dominio publico.**
- 4.- Que se de respuesta a las presentes alegaciones**

Por ser de Justicia, que pedimos en Valladolid, el 31 de Agosto de 2012

Asociación Cultural Ciudad Sostenible

Susana Ordóñez Sanchez