

ACTA Nº12 /18

ACTA DEL PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE DE LA CORPORACION MUNICIPAL, CELEBRADO EL DIA TRECE DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO.

En la Ciudad de Sagunto, a día trece de julio de dos mil dieciocho, siendo las 13 horas y cincuenta y seis minutos, se reúnen, en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, bajo la Presidencia del Ilmo. Sr. Alcalde, Sr. Josep Francesc Fernàndez i Carrasco, los siguientes Concejales y Concejales:

Sr. Josep María Gil Alcamí
Sr. José Manuel Tarazona Jurado
Sr. Enric Lluís Ariño Giménez
Sra. Maria Asunción Moll Castelló
Sr. Sergio Ramón Muniesa Franco
Sra. Concepción Peláez Ibáñez
Sra. Davinia Bono Pozuelo
Sr. Guillermo Sampedro Ruiz
Sra. Mónica Caparrós Cano
Sr. José Vicente Muñoz Hoyas
Sra. Roser Maestro Moliner
Sr. Manuel González Sánchez
Sr. Juan Antonio Guillen Julia
Sr. Sergio Paz Compañ
Sr. Pablo Enrique Abelleira Barreiro
Sra. María Dolores Giménez García
Sr. Sergio Moreno Montañez
Sr. Francisco Crispín Sanchis
Sra. Natalia Antonino Soria
Sr. Miguel Chover Lara
Sr. Raúl Castillo Merlos
Sra. Blanca Peris Duo.

EXCUSA INASISTENCIA:

Sra. Laura Casans Gómez
Sra. María Isabel Sáez Martínez

Asistidos del Secretario General, D. Emilio Olmos Gimeno y del Interventor, D. Sergio Pascual Miralles, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente del Pleno de la Corporación, en primera convocatoria.

Abierto el acto por la Presidencia, habiendo sido todos convocados en legal forma y existiendo quórum suficiente, se examinan los asuntos que a continuación se relacionan y que han estado a disposición de las personas convocadas a este Pleno desde la fecha de la convocatoria.

1 RATIFICAR LA URGENCIA DE LA CONVOCATORIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.2-b de la Ley 7/85, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 48.2 del Texto Refundido 781/86 y art. 78 del ROM, se somete a votación la ratificación de la urgencia de la convocatoria.

Total Concejales: 25.- Concejales presentes en ese momento en la sesión: 23. Concejales ausentes en la votación: 2, Sras. Saez y Casans.- Votos a favor: 23, Señores/as. Alcalde, Tarazona, Gil, Ariño, Moll, Musiesa, Bono, Peláez, Sampetro, Maestro, Caparrós, González, Guillén, Paz, Abelleira, Gimenez, Moreno, Crispín, chover, Antonino, Castillo, Peris y Muñoz, por lo que, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, ACUERDA:

Ratificar la urgencia de la convocatoria.

2 FELICITACIÓN PÚBLICA AGENTE DE LA POLICÍA LOCAL. EXPTE.- 664/2018-PS.

Visto propuesta de D. Rafael DE MANUEL GASCÓ, Comisario Principal de la Policía Local de Sagunto, con el Visto Bueno del Sr. Concejel Delegado de Policía Local, D. Enric Lluís ARIÑO GIMENEZ, por medio del cual solicita la concesión de Felicitación Pública, para el funcionario de la Policía Local de Sagunto D. Antonio Nieto Mora, la cual se transcribe a continuación:

“- QUE habiéndose efectuado el seguimiento profesional de la labor desempeñada por el funcionario citado, siguiendo las líneas marcadas por el Consejo de Europa, en su declaración sobre la Policía y por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en su Código de Conducta para funcionarios encargados de hacer cumplir la Ley, se está tratando de observar de forma continua y de modo especial en este colectivo:

- El respeto a la Constitución,
- El servicio permanente a la comunidad,
- La adecuación entre fines y medios,
- El secreto profesional,
- El respeto al honor y a la dignidad de la persona,
- La subordinación a la autoridad,
- Y la responsabilidad en el ejercicio de sus funciones”...

-QUE por lo expuesto se pretende dar público y meritorio reconocimiento, de aquellas conductas y actuaciones excepcionales, que denotan una entrega una actitud y una forma de trabajo ejemplar, que redundan en beneficio y prestigio tanto de los Policias Locales como de las misiones que tienen encomendadas, que son ejemplo de servicio y entrega al ciudadano y que además son unos dignos representantes de las autoridades municipales.

-QUE de conformidad con el Art. 9, del Decreto 124/2013, de 20 de Septiembre, sobre distinciones y condecoraciones que se concedan por la Generalitat, al personal de los Cuerpos de Policía Local de la Comunitat Valenciana, que dice textualmente: Artículo 9. Procedimiento ordinario

1. El procedimiento se iniciará mediante propuesta inicial, que será efectuada por el Pleno del Ayuntamiento correspondiente o por las instituciones u organismos públicos que desarrollen su actividad relacionada con la Policía Local en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Junto con la propuesta de iniciación del expediente, que deberá ser motivada, se acompañará la siguiente documentación:

a) Certificado del Pleno del Ayuntamiento, o certificado de los órganos colegiados representantes de las instituciones u organismos públicos proponentes, acordando la propuesta de iniciación. El acuerdo del órgano solicitante aprobando

la propuesta de iniciación no podrá exceder de un plazo superior a los seis meses desde que ocurrieron los hechos o actos que motivan la solicitud.

- b) Nombre, apellidos, categoría y escala de la persona o personas propuestas.
- c) Informe de descripción detallada del hecho o hechos en los que se fundamenta la propuesta, acompañado, en su caso, de diligencias policiales, atestados, testimonios, actuaciones judiciales, declaración jurada, partes hospitalarios o similares.
- d) Documentación o prueba que acredite los hechos que motivan la solicitud, en cualquier tipo de soporte físico o audiovisual.
- e) Agradecimientos por el desarrollo del servicio prestado, en su caso.
- f) Curriculum vitae, cuando se trate de casos en los que se valore la realización de estudios profesionales o científicos del artículo 4.3 o estudios o publicaciones del artículo 7.3.
- g) En el caso de que en la acción policial y meritoria haya estado involucrada alguna persona ajena al Cuerpo de Policía Local cuyo testimonio pudiese ser de interés, también será acompañada de la comparecencia con el testimonio de dicha persona.

-QUE con arreglo al Decreto 124/2013, de 20 de Septiembre, sobre distinciones y condecoraciones, SE PROPONE el inicio de los trámites necesarios para la concesión de las distinciones y condecoraciones como reconocimiento a su dedicación y entrega en beneficio de la Comunitat Valenciana y de la Ciudad de Sagunto, a las personas que a continuación se detallan, reseñándose una descripción detallada del hecho o los hechos que han sido considerados merecedores de especial reconocimiento y adjuntándose los documentos e informes solicitados en los apartados c) y d), del punto 2 del art. 9, del Decreto citado.-

-QUE se propone:

-Por actuación excepcional, cuando sobre las 06:30 horas del día 21 de enero de 2018, mientras el Agente 580 se encontraba fuera de servicio, circulando con su vehículo particular por la autovía A-23 en sentido Teruel, a unos 200 metros de la salida hacia el municipio de Gilet, se encontró un vehículo parado en el carril derecho de circulación, con las luces apagadas y únicamente las luces de emergencia encendidas.

Que debido a ser noche cerrada y haber nula visibilidad en esa zona, al carecer de alumbrado público y estar generando una situación de grave riesgo para la seguridad vial, decidió actuar en solitario para intentar solventar la situación.

Que al acercarse al vehículo encontró el mismo totalmente cerrado, con un varón inconsciente en el interior del mismo, siendo imposible hacer que este volviera en sí, por lo que volvió a contactar con esta Policía haciéndolo constar.

Que acto seguido se desplazó a unos 50 ó 100 metros del vehículo para hacer señales a los demás vehículos que circulaban por la citada autovía para evitar que los mismos sufrieran un accidente, ya que solo se podía circular por el carril izquierdo de la vía, al estar el derecho completamente obstaculizado por el coche parado, permaneciendo en el lugar hasta que llegaron la primera patrulla de Policía Local.

Que para señalizar la zona, el Agente 580 solo disponía del chaleco reflectante que portaba en su vehículo particular, por lo que la situación revestía un especial riesgo para su integridad física, algo que fue constatado por el Oficial de Servicio 1318 al llegar al lugar.

Que una vez llegaron al lugar de los hechos las patrullas de Policía Local, el Agente 508, fuera de servicio, permaneció en la zona colaborando en todo momento.

Al siguiente:

Agente D. Antonio Nieto Mora

Por todo lo expuesto,

Y siendo que se considera digno de mención el servicio descrito por el buen desempeño profesional, ya que se distingue notoriamente, no solo en el cumplimiento de las funciones de su cargo, sino que además se evidencia un sobresaliente valor personal y constituye conducta ejemplar.

Y de conformidad con lo señalado en los artículos art. 7: Felicitaciones Pública y art 9: Procedimiento ordinario, del decreto 124/2013 de 20 de Septiembre, del Consell, por el que se regulan las distinciones y condecoraciones que se concederán por la Generalitat al personal de las policías locales de la Comunidad Valenciana.

Se presenta ante el Pleno de la Corporación la siguiente propuesta de acuerdo:

UNICO:

Elevar propuesta al Director General de la Agencia de Seguridad y Respuesta a las Emergencias, solicitando la concesión de Felicitación Pública, para el funcionario de la Policía Local de Sagunto:

Agente D. Antonio Nieto Mora

Por sobresalir con notoriedad y perseverancia en el cumplimiento de los deberes de su cargo, que constituya conducta ejemplar.”

Sometido el asunto a votación resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales presentes en ese momento en la sesión: 23. Concejales ausentes en la votación: 2, Sras. Saez y Casans.- Votos a favor: 23, Señores/as. Alcalde, Tarazona, Gil, Ariño, Moll, Musiesa, Bono, Peláez, Sampetro, Maestro, Caparrós, González, Guillén, Paz, Abelleira, Gimenez, Moreno, Crispín, Chover, Antonino, Castillo, Peris y Muñoz, por lo que, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Administración Local y Transparencia, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, ACUERDA:

UNICO: Elevar propuesta al Director General de la Agencia de Seguridad y Respuesta a las Emergencias, solicitando la concesión de Felicitación Pública, para el funcionario de la Policía Local de Sagunto, Agente D. Antonio Nieto Mora por sobresalir con notoriedad y perseverancia en el cumplimiento de los deberes de su cargo, que constituya conducta ejemplar.

3 ESTUDIO DE DETALLE DE TRASVASE EDIFICABILIDAD MANZANA SECTOR A MANZANA SECTOR B DELE PERI 7 Y MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE LA MANZANA DEL SECTOR B. APROBACIÓN DEFINITIVA. DICTAMEN.- EXPTE. 19/2016 PL.-

El pleno del Ayuntamiento de Sagunto, en su sesión ordinaria de 27 de marzo del 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

“El pleno del Ayuntamiento de Sagunto, en su sesión ordinaria de septiembre del 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

“Asunto: Expte. 19/2016 PL. Estudio de detalle de trasvase edificabilidad manzana sector A a manzana sector B del PERI 7. Trámite del art. 50.3 de la LOTUP y de apertura de período de consultas.

Primero.- Antecedentes:

En fecha 20.10.2016 (53.927) se presentó una solicitud de admisión a trámite de Estudio de Detalle de trasvase de edificabilidad de la manzana M2-6 del sector A del PERI 7 a la manzana M1 del sector B del PERI 7, por parte de la mercantil SAGUNCENTER SL.

Dicha documentación es complementada por una posterior, de fecha 18.9.2017 (45.473). Ambas son objeto del presente trámite.

Segundo.- Ordenación urbanística vigente actualmente en dicho espacio.

La manzana M2-6 del sector A del PERI 7 tiene una edificabilidad objetiva de 27.058 m2 de techo. La manzana M1 del sector B del PERI 7 tiene una edificabilidad objetiva de 24.058 m2 de techo.

Tercero.- Ordenación que se propone y objeto de la tramitación.

La manzana M2-6 del sector A del PERI 7 tendría una edificabilidad objetiva de 24.058 m2 de techo. La manzana M1 del sector B del PERI 7 tendría una edificabilidad objetiva de 27.058 m2 de techo.

En síntesis, supone un mantenimiento del aprovechamiento lucrativo respecto de la anterior ordenación en las dos manzanas, sin ningún incremento del número de alturas, altura de cornisa ni ningún otro parámetro similar (salvo el índice de edificabilidad de la parcela, que se incrementaría en una manzana y se reduciría en la otra).

Cuarto.- Legislación urbanística aplicable.

La ley 5/2014, LOTUP y normas concordantes. En concreto el art. 41 de la misma señala que

“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

El presente documento se circunscribe a dichos límites legales.

Quinto.- Naturaleza del planeamiento.

La modificación pretendida no afectaría a ninguna de las determinaciones de ordenación estructural enumeradas en el art. 21 de la LOTUP y sí a las determinaciones de ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 de la misma ley:

“Artículo 35 Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones: ...

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento....

...”

Sexto.-Competencia para la tramitación y la aprobación definitiva de la presente figura de planeamiento.

Al afectar a cuestiones de ordenación pormenorizada, la competencia para la promoción e instrucción del expediente, incluida la función de órgano medioambiental y territorial, así como para su aprobación definitiva, le corresponderá al Ayuntamiento de Sagunto, en los términos definidos en el art. 44 de la LOTUP.

Séptimo.-Cauce procedimental de tramitación de la presente figura de planeamiento.

En fecha 20.8.2014 ha entrado en vigor la ley 5/2014, LOTUP. La misma afecta a la tramitación de todo tipo de documentos urbanísticos y por lo tanto al presente estudio de detalle.

La nueva ley 5/2014 establece tres grandes cauces procedimentales a los que son reconducibles todas las tramitaciones de planeamiento urbanístico que se desarrollen a partir de su entrada en vigor. Señala en ese sentido el art. 45 lo siguiente

“Artículo 45 Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas

1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.

2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

3. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.”

Vista la mínima entidad del objeto de la presente figura de planeamiento, extremos propios de un Estudio de Detalle, enumerados en el art. 41 de la LOTUP, con naturaleza de ordenación pormenorizada, la misma se debería encarrilar por el cauce descrito en el art. 45.2 de la ley, es decir, su sujeción a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y por lo tanto, al “procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título”.

Conclusión a la que se llega a la vista de las previsiones recogidas en el artículo 46 de la LOTUP. Señala dicho artículo que

“Artículo 46 Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

- ...
- *c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*

...

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*
- *b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*
-

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.”

El artículo 50 de la LOTUP regula el inicio del procedimiento, que ya no tiene lugar a través de un acuerdo de apertura de información pública como ocurría en la legislación anterior, sino que es preciso realizar una serie de actuaciones y trámites preparatorios previos. Señala el citado precepto lo siguiente:

“Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

“1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.”*

Dado que se va a optar por el procedimiento simplificado, la documentación adicional que se exige en ese caso es la del apartado 2 del mismo artículo, que señala:

“2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”*

Al respecto de las exigencias de este precepto cabe señalar que el objeto del presente acuerdo son cuestiones de simple ordenación pormenorizada de desarrollo de un planeamiento vigente ya aprobado y ultimado en su fase de gestión urbanística. Dada su escasa entidad e incidencia, no existe ningún género de dudas sobre la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica y no el cauce ordinario.

No se aprecia la necesidad de prever medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación de la presente modificación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo, ni contemplar medidas para el seguimiento ambiental del mismo.

El art. 50.3 de la LOTUP señala que:

“El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.”

El órgano sustantivo en el presente caso es el Ayuntamiento de Sagunto. Se trata de determinar quién es el órgano ambiental. En ese sentido, el art. 48. c de la LOTUP tiene nueva redacción en virtud de lo establecido en la ley 10/2015, de medidas. Ahora la función del mismo está repartida entre la Conselleria y el Ayuntamiento para determinados supuestos.

En ese sentido prevé la ley que

“c) Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos

ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

- *1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*

... “

El presente caso la modificación afecta al supuesto de hecho reproducido, es decir, ordenación pormenorizada de suelo urbano. Se concluye que en el presente caso el órgano ambiental será el Ayuntamiento de Sagunto.

La presente documentación CUMPLE con los requisitos mínimos indicados en el art. 50.

Por lo tanto, es posible realizar el trámite que especifica el art. 50.3 de la LOTUP que señala “*El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.*”

El art. 51.1 de la LOTUP (nueva redacción dada por la ley 10/2015, de medidas) señala el paso subsiguiente a la adopción del presente acuerdo:

“1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado d de esta ley y personas interesadas, por un plazo mínimo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada, o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, y por un plazo mínimo de cuarenta cinco días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

Transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.”

El trámite lo va a hacer el Ayuntamiento en el presente caso, dada su condición de órgano ambiental y territorial tal y como antes se ha constatado.

Para llegar a ese trámite de publicidad y participación de 20 días previo a la información pública es necesario que con carácter previo se adopte el acuerdo municipal al que se refiere el art. 50.3 antes transcrito. Al coincidir en la misma administración sendas competencias, nada impide que se puedan simultanear el acuerdo de apertura e impulso del expediente y el de apertura del trámite de consultas del art. 51.1.

No se constata la existencia de ninguna administración sectorial que deba ser objeto de consulta en este período.

La documentación de Estudio de Detalle que se va a someter al trámite de consultas es la presentada en fechas 20.10.16 (nº 53.297) y 18.9.2017 (45.473), por la arquitecto D^a Isabel Campos Antoni, y promovida por la mercantil SAGUNCENTER SL. propietaria de la parcela, junto con los condicionantes adicionales que se señalan a continuación.

Dicha documentación es sometida a los siguientes condicionantes adicionales:

A.- A los que resulten del informe del área de Coordinación de Servicios Topográficos, confirmatorios de las cotas propuestas

Sin la concurrencia de informe favorable sobre ese extremo no será posible el sometimiento a información pública de la documentación.

B.- Deberá realizarse en escritura pública ante notario, que se presentará ante el Ayuntamiento antes del sometimiento del presente documento a información pública, compromiso de ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación definitiva del presente planeamiento la superficie de 1.700 m², en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional. En ese sentido, se deberá describir claramente la delimitación de la cesión, debiendo quedar claro el límite de propiedades. Ese compromiso lo deberá realizar el actual titular de la parcela, así como el titular de cualquier otro derecho real o de otro tipo sobre la misma.

Todos los gastos de todo tipo que se generen por dicha cesión gratuita, incluidas las segregaciones que procedan respecto de la finca matriz, serán por cuenta del cedente.

Si no se efectuase la cesión gratuita, debidamente documentada, en el plazo máximo arriba indicado, el presente Estudio de Detalle quedaría sin efecto, recuperando vigencia la ordenación que se modifica por medio de la presente.

B.2.- Irreversibilidad de la cesión gratuita del espacio.

Deberá figurar una renuncia expresa a la devolución del espacio cedido gratuitamente y/o su compensación económica, en el caso en que la mercantil finalmente no quisiese desarrollar la ordenación que por medio del presente expediente de planeamiento va a estar vigente. Y ello con independencia de que se llegue a solicitar o no la correspondiente licencia de obras.

Dado que la parcela obtenida se han incorporado al dominio público municipal, no es posible su reversión al titular originario una vez que dicha cesión haya sido aceptada expresamente por el ayuntamiento. Tampoco sería factible que el Ayuntamiento tuviese que realizar desembolsos económicos en líquido para su adquisición, cuando está procediendo a una modificación del PGOU. El interesado asume que la falta de materialización de la ordenación que se aprueba por medio del presente expediente por causas imputables al mismo o por cambios de criterio suyos no generarían un derecho de compensación económica sustitutiva ni un derecho a reclamar la recuperación de la propiedad de las mismas.

Sin la aportación de escritura pública ante notario en la que figuren expresamente todos estos compromisos por parte del propietario/s de la parcela y los titulares de cualquier otro derecho real sobre las mismas, no se someterá el presente documento a información pública.

Trámites inmediatos:

El art. 22 de la ley 7/85, RBRL establece como competencia del pleno:

- c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

El art. 47.2 de la misma establece

- 2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

- II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Dado que en el presente caso no se está ante la tramitación del PGOU sino de uno de sus instrumentos de desarrollo, el PERI 7, se concluye que en el presente caso NO se precisa de una mayoría cualificada.

Es por ello que SE ACUERDA por el Pleno del Ayuntamiento:

PRIMERO: La emisión de un pronunciamiento municipal favorable, a los efectos del art. 50.3 de la LOTUP, a la tramitación del presente expediente de planeamiento urbanístico que tiene por objeto el Estudio de Detalle que se va a someter al trámite de consultas es la presentada en fecha 20.10.2016 (nº 53.297) y 18.9.2017 (45.473), por la arquitecto D. Isabel Campos Antoni y promovida por la mercantil SAGUNCENTER SL.

SEGUNDO: A los efectos el art. 51.1 de la LOTUP, como órgano ambiental y territorial, someter el presente documento de borrador del plan a consultas por un plazo mínimo de veinte hábiles. A tales efectos dicha documentación será accesible al público y podrá ser consultada durante todo ese período en la página WEB del Ayuntamiento.”

Durante el período de consultas no se han formulado alegaciones ni propuestas de ningún tipo por nadie distinto de la mercantil promotora del planeamiento, por lo que procede la continuación de la instrucción del expediente.

En diciembre del 2017, por parte del Ayuntamiento se le remitió al promotor del planeamiento el siguiente requerimiento de subsanación:

“Asunto: Expte. 19/2016 PL. Estudio de detalle de trasvase edificabilidad manzana sector A a manzana sector B del PERI 7. Subsanación de deficiencias.

Analizada la documentación presentada por su parte en el expediente de la referencia, se le destacan las siguientes circunstancias:

1.- Las escrituras públicas de aceptación de trasvase de edificabilidad del sector A del PERI 7 no dan cobertura a la totalidad de la edificabilidad a la que se da traslado de dicho sector. En concreto, se documenta consentimiento sobre 4.260 m² de techo y falta la aceptación de su titular respecto de los restantes, hasta un total de 4.579’41 m² de techo.

Además, y respecto de la integridad de los 4.579’41 m² de techo, no se acredita mínimamente que esa limitación de edificación no afecta a derechos de terceros como los ocupantes de las parcelas que desarrollan actividades en las mismas y que se quedan limitados de edificabilidad para cualquier tipo de ampliación (en caso de que la misma esté contemplada contractualmente). Deberán hacerse las oportunas manifestaciones al respecto.

2.- La escritura pública de compromiso de cesión no recoge el condicionante establecido expresamente en el acuerdo plenario de apertura del expediente, en el sentido subrayado de que:

B.- Deberá realizarse en escritura pública ante notario, que se presentará ante el Ayuntamiento antes del sometimiento del presente documento a información pública, compromiso de ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación definitiva del presente planeamiento la superficie de 1.700 m², en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional. En ese sentido, se deberá describir claramente la delimitación de la cesión, debiendo quedar claro el límite de propiedades. Ese compromiso lo deberá realizar el actual titular de la parcela, así como el titular de cualquier otro derecho real o de otro tipo sobre la misma.

Todos los gastos de todo tipo que se generen por dicha cesión gratuita, incluidas las segregaciones que procedan respecto de la finca matriz, serán por cuenta del cedente.

Si no se efectuase la cesión gratuita, debidamente documentada, en el plazo máximo arriba indicado, el presente Estudio de Detalle quedaría sin efecto, recuperando vigencia la ordenación que se modifica por medio de la presente.

B.2.- Irreversibilidad de la cesión gratuita del espacio.

Deberá figurar una renuncia expresa a la devolución del espacio cedido gratuitamente y/o su compensación económica, en el caso en que la mercantil finalmente no quisiese desarrollar la ordenación que por medio del presente expediente de planeamiento va a estar vigente. Y ello con independencia de que se llegue a solicitar o no la correspondiente licencia de obras.

Dado que la parcela obtenida se han incorporado al dominio público municipal, no es posible su reversión al titular originario una vez que dicha cesión haya sido aceptada expresamente por el ayuntamiento. Tampoco sería factible que el Ayuntamiento tuviese que realizar desembolsos económicos en líquido para su adquisición, cuando está procediendo a una modificación del PGOU. El interesado asume que la falta de materialización de la ordenación que se aprueba por medio del presente expediente por causas imputables al mismo o por cambios de criterio suyos no generarían un derecho de compensación económica sustitutiva ni un derecho a reclamar la recuperación de la propiedad de las mismas.

Sin la aportación de escritura pública ante notario en la que figuren expresamente todos estos compromisos por parte del propietario/s de la parcela y los titulares de cualquier otro derecho real sobre las mismas, no se someterá el presente documento a información pública.”

Además se destaca que dicha parcela, que registralmente cuenta con una superficie de 2.594 m2, carece del soporte acreditado del procedimiento de conformidad de linderos que garantice la certeza de la superficie real de la misma. Extremo pendiente de ser aportado.

3.- Se deberán corregir contradicciones como la que figura en la página 13 de la documentación aportada 7.11.207 entre la parte escrita (trasvase de 3000 m2 techo) y la parte gráfica (trasvase de 4.579’41 m2 de techo), a los efectos de evitar futuros problemas de interpretación sobre lo aprobado.

4.- La documentación aportada el 7.11.0217 no cumple con el requisito del art. 41 de la ley 5/2014, LOTUP, que establece expresamente

“Artículo 41 Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

5.- Con carácter previo a la continuación del presente expediente se deberán regularizar y legalizar cualquier posible desfase de alineaciones que se haya detectado físicamente en el inmueble objeto del presente expediente, obteniendo la correspondiente licencia de obras y ejecutando materialmente los extremos autorizados en la misma. Una vez comprobados materialmente por el Ayuntamiento, se podrá proceder a la continuación de la instrucción del presente expediente.

6.- La documentación técnica obrante en el expediente deberá completarse con todos los antecedentes referentes a licencias de segregación y agregación otorgadas en sendas manzanas, licencias de obras y de primera ocupación, a los efectos de poder constatar que efectivamente se ha consumido la volumetría que se afirma materializada.

7.- Se deberá aportar la identificación registral y catastral de la integridad de las parcelas de las dos manzanas involucradas en la modificación (no es necesario de aquellas a las que no le afecta). No se justifica mínimamente manifestaciones como “*FINCA CATASTRAL No concretada*”. Tampoco se identifica mínimamente la nueva realidad registral del parcelario actualizado del SECTOR A del PERI 7.

Extremos todos ellos de necesaria subsanación para poder continuar con la tramitación del expediente.

Destacándole que si los mismos no fuesen aportados íntegramente en el plazo de tres meses desde la notificación de la presente, se procederá a declarar la caducidad del presente expediente. Todo ello en los términos del art. 95 de la ley 39/2015, PACAP.”

En enero del 2018 se le remitió al promotor del planeamiento el siguiente requerimiento de subsanación ante la contestación realizada por el promotor del planeamiento al primer requerimiento municipal:

Asunto: Expte. 19/2016 PL. Estudio de Detalle de trasvase edificabilidad manzana sector A a manzana sector B del PERI 7. Segundo requerimiento de subsanación de deficiencias.

Analizada la documentación presentada por su parte en el expediente de la referencia en fecha 19.1.2018(3.664), como contestación al oficio municipal de subsanación de deficiencias de fecha 29.12.2017, se le destacan las siguientes circunstancias:

1.- Respecto de la contestación efectuada referente al requerimiento municipal sobre que *“Las escrituras públicas de aceptación de trasvase de edificabilidad del sector A del PERI 7 no dan cobertura a la totalidad de la edificabilidad a la que se da traslado de dicho sector. En concreto, se documenta consentimiento sobre 4.260 m2 de techo y falta la aceptación de su titular respecto de los restantes, hasta un total de 4.579’41 m2 de techo.*

Además, y respecto de la integridad de los 4.579’41 m2 de techo, no se acredita mínimamente que esa limitación de edificación no afecta a derechos de terceros como los ocupantes de las parcelas que desarrollan actividades en las mismas y que se quedan limitados de edificabilidad para cualquier tipo de ampliación (en caso de que la misma esté contemplada contractualmente). Deberán hacerse las oportunas manifestaciones al respecto.”

Se destaca que el mismo ha sido atendido. Se ha aportado escritura de compromiso de fecha 19.1.2018, protocolo nº 105 del Sr. Notario Francisco Bañón Sabater. La misma sí atiende a subsanar el defecto detectado sobre que *“Las escrituras públicas de aceptación de trasvase de edificabilidad del sector A del PERI 7 no dan cobertura a la totalidad de la edificabilidad a la que se da traslado de dicho sector. En concreto, se documenta consentimiento sobre 4.260 m2 de techo y falta la aceptación de su titular respecto de los restantes, hasta un total de 4.579’41 m2 de techo.”*, a la vista de las manifestaciones realizadas por el representante legal de la mercantil SAGUNCENTER S.L.

Respecto al otro reparo, referente a que *“Además, y respecto de la integridad de los 4.579’41 m2 de techo, no se acredita mínimamente que esa limitación de edificación no afecta a derechos de terceros como los ocupantes de las parcelas que desarrollan actividades en las mismas y que se quedan limitados de edificabilidad para cualquier tipo de ampliación (en caso de que la misma esté contemplada contractualmente). Deberán hacerse las oportunas manifestaciones al respecto.”*, se ha aportado documentación consistente en declaración hecha por el representante de la mercantil EDIFICIO TORRETA S.L., en la escritura notarial arriba señalada, indicativa de que sobre las fincas registrales 71.737 y 71.738 no existe ningún titular de derechos que pudiese estar afectados por este otorgamiento. Y respecto de la finca C, de su titularidad, la registral 71.739, de la que pretende ceder una volumetría de 1.200 m2 de techo, existe consentimiento expreso del superficiario, la mercantil SAGUNTO PUERTO FUSIÓN CENTER, S.L.

CONCLUSIÓN del punto primero: ha sido atendido el requerimiento de subsanación municipal sobre este punto concreto.

2.- Respecto a la contestación del requerimiento municipal hecho referente a que *“La escritura pública de compromiso de cesión no recoge el condicionante establecido expresamente en el acuerdo plenario de apertura del expediente, en el sentido subrayado de que:*

B.- Deberá realizarse en escritura pública ante notario, que se presentará ante el Ayuntamiento antes del sometimiento del presente documento a información pública, compromiso de ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación definitiva del presente planeamiento la superficie de 1.700 m², en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional. En ese sentido, se deberá describir claramente la delimitación de la cesión, debiendo quedar claro el límite de propiedades. Ese compromiso lo deberá realizar el actual titular de la parcela, así como el titular de cualquier otro derecho real o de otro tipo sobre la misma.

Todos los gastos de todo tipo que se generen por dicha cesión gratuita, incluidas las segregaciones que procedan respecto de la finca matriz, serán por cuenta del cedente.

Si no se efectuase la cesión gratuita, debidamente documentada, en el plazo máximo arriba indicado, el presente Estudio de Detalle quedaría sin efecto, recuperando vigencia la ordenación que se modifica por medio de la presente.

B.2.- Irreversibilidad de la cesión gratuita del espacio.

Deberá figurar una renuncia expresa a la devolución del espacio cedido gratuitamente y/o su compensación económica, en el caso en que la mercantil finalmente no quisiese desarrollar la ordenación que por medio del presente expediente de planeamiento va a estar vigente. Y ello con independencia de que se llegue a solicitar o no la correspondiente licencia de obras.

Dado que la parcela obtenida se ha incorporado al dominio público municipal, no es posible su reversión al titular originario una vez que dicha cesión haya sido aceptada expresamente por el ayuntamiento. Tampoco sería factible que el Ayuntamiento tuviese que realizar desembolsos económicos en líquido para su adquisición, cuando está procediendo a una modificación del PGOU. El interesado asume que la falta de materialización de la ordenación que se aprueba por medio del presente expediente por causas imputables al mismo o por cambios de criterio suyos no generarían un derecho de compensación económica sustitutiva ni un derecho a reclamar la recuperación de la propiedad de las mismas.

Sin la aportación de escritura pública ante notario en la que figuren expresamente todos estos compromisos por parte del propietario/s de la parcela y los titulares de cualquier otro derecho real sobre las mismas, no se someterá el presente documento a información pública.”

Además se destaca que dicha parcela, que registralmente cuenta con una superficie de 2.594 m², carece del soporte acreditado del procedimiento de conformidad de linderos que garantice la certeza de la superficie real de la misma. Extremo pendiente de ser aportado.”

Se destaca que el mismo ha sido atendido parcialmente. Se ha aportado escritura de compromiso de fecha 19.1.2018, protocolo nº 105 del Sr. Notario Francisco Bañón Sabater. De la lectura de la misma se desprende que si bien el Ayuntamiento planteaba “compromiso de ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación definitiva del presente planeamiento la superficie de ... m², en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional.”; el interesada manifiesta como ya hecha una cesión de la finca registral 3.398 el día 11.11.2017, protocolo del mismo notario nº 1671. No existe ningún obstáculo a que el Excmo. Ayuntamiento, en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento proceda a aceptar dicha cesión ofrecida el 11.11.2017, y así perfeccionar la transmisión a favor del Ayuntamiento de Sagunto de dicha cesión, sin demorarlo a un ofrecimiento posterior, que necesite de una aceptación expresa posterior.

Respecto del requerimiento referente a que “Deberá figurar una renuncia expresa a la devolución del espacio cedido gratuitamente y/o su compensación económica, en el caso en que la mercantil finalmente no quisiese desarrollar la ordenación que por medio del presente

expediente de planeamiento va a estar vigente. Y ello con independencia de que se llegue a solicitar o no la correspondiente licencia de obras.

Dado que la parcela obtenida se han incorporado al dominio público municipal, no es posible su reversión al titular originario una vez que dicha cesión haya sido aceptada expresamente por el ayuntamiento. Tampoco sería factible que el Ayuntamiento tuviese que realizar desembolsos económicos en líquido para su adquisición, cuando está procediendo a una modificación del PGOU. El interesado asume que la falta de materialización de la ordenación que se aprueba por medio del presente expediente por causas imputables al mismo o por cambios de criterio suyos no generarían un derecho de compensación económica sustitutiva ni un derecho a reclamar la recuperación de la propiedad de las mismas.

El mismo ha sido atendido en la escritura de compromiso de fecha 19.1.2018. Figura expresamente en la misma.

Respecto del requerimiento referente a que *“Además se destaca que dicha parcela, que registralmente cuenta con una superficie de 2.594 m², carece del soporte acreditado del procedimiento de conformidad de linderos que garantice la certeza de la superficie real de la misma. Extremo pendiente de ser aportado”*, se destaca que el mismo es manifiestamente insuficiente. Las manifestaciones hechas por colindante en el anverso no especifican a que puntos del replanteo se refieren. ¿Se refiere a la integridad de las acequias que lindan con la parcela o sólo algunas? De hecho, por el colindante se alude como elemento de realidad delimitador de la propiedad la obra de fábrica existente, y esa circunstancia sólo concurre en una de las acequias delimitadoras, no en el resto. Las manifestaciones hechas son tan ambiguas que no se aprecia la exactitud del tramo al que se refieren.

En consecuencia, no se entiende atendido el requerimiento municipal de subsanación. La conformidad de linderos exige que las manifestaciones de conformidad hechas por los colindantes especifiquen a qué puntos se refiere, de los 37 que tiene el levantamiento topográfico. Y además, siendo mayoritariamente acequias, el colindante titular de las mismas deberá firmar la conformidad expresa al reflejo gráfico de la sección tipo de la acequia y al punto delimitador de las propiedades propias y colindantes (¿el fondo de la acequia a eje?, ¿uno de los bordes? ¿cuál?).

CONCLUSIÓN de este punto segundo: Sólo ha sido atendido parcialmente, debiendo subsanarse el extremo referente a la conformidad de lindantes de la parcela dotacional objeto de cesión.

3.- Respecto de la contestación dada al requerimiento municipal referente a *“Se deberán corregir contradicciones como la que figura en la página 13 de la documentación aportada 7.11.207 entre la parte escrita (trasvase de 3000 m² techo) y la parte gráfica (trasvase de 4.579’41 m² de techo), a los efectos de evitar futuros problemas de interpretación sobre lo aprobado.”*

CONCLUSIÓN del punto tercero: Se destaca que el mismo ha sido subsanado.

4.- Respecto del requerimiento municipal referente a que *“La documentación aportada el 7.11.0217 no cumple con el requisito del art. 41 de la ley 5/2014, LOTUP, que establece expresamente*

“Artículo 41 Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

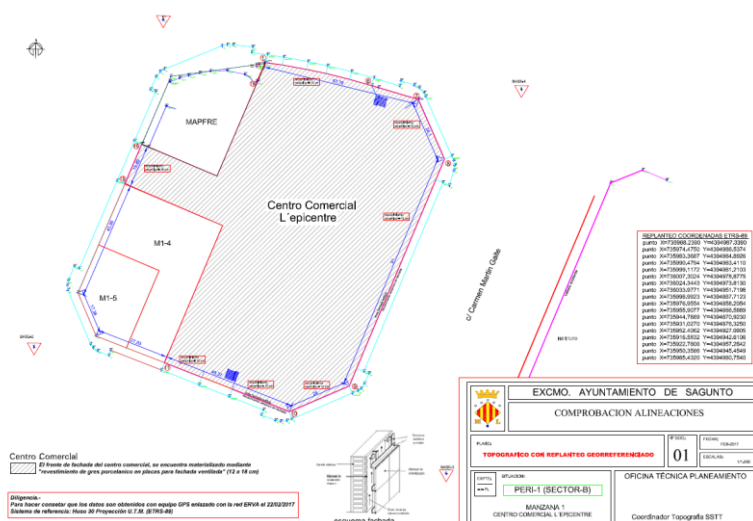
4. *Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.””*

La documentación aportada, en cuanto que no recoge la plasmación gráfica de la ordenación de los volúmenes de las manzanas del entorno, reales y potenciales, es una documentación manifiestamente insuficiente.

CONCLUSIÓN del punto cuarto: No se ha atendido el requerimiento municipal.

5.- Respecto del requerimiento municipal hecho referente a que *”Con carácter previo a la continuación del presente expediente se deberán regularizar y legalizar cualquier posible desfase de alineaciones que se haya detectado físicamente en el inmueble objeto del presente expediente, obteniendo la correspondiente licencia de obras y ejecutando materialmente los extremos autorizados en la misma. Una vez comprobados materialmente por el Ayuntamiento, se podrá proceder a la continuación de la instrucción del presente expediente.”*

Se destaca que la contestación dada sobre este extremo por el interesado es inaceptable. No se le preguntaba al interesado por las excelencias y ventajas de las fachadas ventiladas para con los edificios donde se instala; de forma que no se acaba de apreciar en qué medida se está proponiendo una solución a la invasión de alineaciones detectada por el edificio, en los siguientes términos gráficos:



CONCLUSIÓN del punto quinto: No se ha atendido, ni siquiera mínimamente, el requerimiento municipal hecho.

6.- Respecto del requerimiento municipal hecho referente a *“La documentación técnica obrante en el expediente deberá completarse con todos los antecedentes referentes a licencias de segregación y agregación otorgadas en sendas manzanas, licencias de obras y de primera ocupación, a los efectos de poder constatar que efectivamente se ha consumido la volumetría que se afirma materializada.”*

Se destaca que la misma es incompleta y parcial. Sólo se mencionan algunas, y además de forma contradictoria entre la referencia de la documentación escrita y los expedientes que figuran en los certificados finales de obra. Tampoco se mencionan las licencias de segregación.

En la documentación técnica de planeamiento se debe recoger el iter ininterrumpido de la evolución del aprovechamiento que se trasvasa. Los planteamientos iniciales plasmados en sendas reparcelaciones han evolucionado como consecuencia de todas las actuaciones llevadas a cabo sobre las parcelas. Si ahora se pretende realizar operaciones de trasvase de volumetría sobre las manzanas, el documento técnico de planeamiento tiene que acreditar y refundir toda la información sobre esa evolución para garantizar que es un aprovechamiento sobre el que se puede realizar la operación de modificación de planeamiento, porque está bajo la debida cobertura de un encadenamiento de autorizaciones administrativas a lo largo de más de una

década, que han modificado, dentro de la ordenación vigente, la estructura de las reparcelaciones originarias. Y esa evolución debe quedar acreditada en la parte escrita del documento de planeamiento y en el anexo de documentación de antecedentes que reflejan el punto de partida de aquello que se quiere modificar.

Los antecedentes aportados y mencionados no son la integridad de los requeridos.

CONCLUSIÓN de este punto sexto: No se ha atendido íntegramente el requerimiento municipal.

7.- Respecto de la contestación dada al requerimiento referente a que *“se deberá aportar la identificación registral y catastral de la integridad de las parcelas de las dos manzanas involucradas en la modificación (no es necesario de aquellas a las que no le afecta). No se justifica mínimamente manifestaciones como “FINCA CATASTRAL No concretada”. Tampoco se identifica mínimamente la nueva realidad registral del parcelario actualizado del SECTOR A del PERI 7.”*

Se deberá poner en un cuadro único la identificación del parcelario actualizado de los sectores A y B, con su correspondencia catastral, registral, identificador de la reparcelación originaria (parte del todo originario), superficie, edificabilidad actual, edificabilidad consumida y edificabilidad que se pretende como consecuencia de la modificación.

CONCLUSIÓN del punto siete: No se ha atendido el requerimiento municipal de subsanación.

Extremos todos ellos de necesaria subsanación para poder continuar con la tramitación del expediente, que no es posible en este momento a la vista de lo aportado.

Destacándole que dado que los mismos no han sido aportados íntegramente en los términos en que fueron requeridos, no se ha interrumpido el plazo de tres meses otorgado desde la notificación del oficio de 29.12.2017; y que de persistir en esta circunstancia, se procederá a declarar la caducidad del presente expediente al finalizar dicho plazo. Todo ello en los términos del art. 95 de la ley 39/2015, PACAP.”

En febrero del 2018, ante las manifestaciones realizadas por el promotor del planeamiento, se formuló por la Sección de Urbanismo la siguiente propuesta de resolución:

Asunto: Expte. 19/2016 PL. Estudio de Detalle de trasvase edificabilidad manzana sector A a manzana sector B del PERI 7. Tercer requerimiento de subsanación de deficiencias.

Analizada la documentación presentada por su parte en el expediente de la referencia en fecha 19.2.2018(9.865), como contestación al segundo requerimiento municipal de subsanación de deficiencias de fecha 31.1.2018.2017, se le destacan las siguientes circunstancias:

1.- El punto 2 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

“Respecto a la contestación del requerimiento municipal hecho referente a que *“La escritura pública de compromiso de cesión no recoge el condicionante establecido expresamente en el acuerdo plenario de apertura del expediente, en el sentido subrayado de que:*

B.- Deberá realizarse en escritura pública ante notario, que se presentará ante el Ayuntamiento antes del sometimiento del presente documento a información pública, compromiso de ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación definitiva del presente planeamiento la superficie de 1.700 m2, en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional. En ese sentido, se deberá describir claramente la delimitación de la cesión, debiendo quedar claro el límite de propiedades. Ese compromiso lo deberá realizar el actual titular de la parcela, así como el titular de cualquier otro derecho real o de otro tipo sobre la misma.

Todos los gastos de todo tipo que se generen por dicha cesión gratuita, incluidas las segregaciones que procedan respecto de la finca matriz, serán por cuenta del cedente.

Si no se efectuase la cesión gratuita, debidamente documentada, en el plazo máximo arriba indicado, el presente Estudio de Detalle quedaría sin efecto, recuperando vigencia la ordenación que se modifica por medio de la presente.

B.2.- Irreversibilidad de la cesión gratuita del espacio.

Deberá figurar una renuncia expresa a la devolución del espacio cedido gratuitamente y/o su compensación económica, en el caso en que la mercantil finalmente no quisiese desarrollar la ordenación que por medio del presente expediente de planeamiento va a estar vigente. Y ello con independencia de que se llegue a solicitar o no la correspondiente licencia de obras.

Dado que la parcela obtenida se han incorporado al dominio público municipal, no es posible su reversión al titular originario una vez que dicha cesión haya sido aceptada expresamente por el ayuntamiento. Tampoco sería factible que el Ayuntamiento tuviese que realizar desembolsos económicos en líquido para su adquisición, cuando está procediendo a una modificación del PGOU. El interesado asume que la falta de materialización de la ordenación que se aprueba por medio del presente expediente por causas imputables al mismo o por cambios de criterio suyos no generarían un derecho de compensación económica sustitutiva ni un derecho a reclamar la recuperación de la propiedad de las mismas.

Sin la aportación de escritura pública ante notario en la que figuren expresamente todos estos compromisos por parte del propietario/s de la parcela y los titulares de cualquier otro derecho real sobre las mismas, no se someterá el presente documento a información pública.”

Además se destaca que dicha parcela, que registralmente cuenta con una superficie de 2.594 m², carece del soporte acreditado del procedimiento de conformidad de linderos que garantice la certeza de la superficie real de la misma. Extremo pendiente de ser aportado.”

Se destaca que el mismo ha sido atendido parcialmente. Se ha aportado escritura de compromiso de fecha 19.1.2018, protocolo nº 105 del Sr. Notario Francisco Bañón Sabater. De la lectura de la misma se desprende que si bien el Ayuntamiento planteaba “compromiso de ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación definitiva del presente planeamiento la superficie de ... m², en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional.”; el interesada manifiesta como ya hecha una cesión de la finca registral 3.398 el día 11.11.2017, protocolo del mismo notario nº 1671. No existe ningún obstáculo a que el Excmo. Ayuntamiento, en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento proceda a aceptar dicha cesión ofrecida el 11.11.2017, y así perfeccionar la transmisión a favor del Ayuntamiento de Sagunto de dicha cesión, sin demorarlo a un ofrecimiento posterior, que necesite de una aceptación expresa posterior.

Respecto del requerimiento referente a que “Deberá figurar una renuncia expresa a la devolución del espacio cedido gratuitamente y/o su compensación económica, en el caso en que la mercantil finalmente no quisiese desarrollar la ordenación que por medio del presente expediente de planeamiento va a estar vigente. Y ello con independencia de que se llegue a solicitar o no la correspondiente licencia de obras.

Dado que la parcela obtenida se han incorporado al dominio público municipal, no es posible su reversión al titular originario una vez que dicha cesión haya sido aceptada expresamente por el ayuntamiento. Tampoco sería factible que el Ayuntamiento tuviese que realizar desembolsos económicos en líquido para su adquisición, cuando está procediendo a una modificación del PGOU. El interesado asume que la falta de materialización de la ordenación que se aprueba por medio del presente expediente por causas imputables al mismo o por cambios de criterio suyos no generarían un derecho de compensación económica sustitutiva ni un derecho a reclamar la recuperación de la propiedad de las mismas.”

El mismo ha sido atendido en la escritura de compromiso de fecha 19.1.2018. Figura expresamente en la misma.

Respecto del requerimiento referente a que *“Además se destaca que dicha parcela, que registralmente cuenta con una superficie de 2.594 m², carece del soporte acreditado del procedimiento de conformidad de linderos que garantice la certeza de la superficie real de la misma. Extremo pendiente de ser aportado”*, se destaca que el mismo es manifiestamente insuficiente. Las manifestaciones hechas por colindante en el anverso no especifican a que puntos del replanteo se refieren. ¿Se refiere a la integridad de las acequias que lindan con la parcela o sólo algunas? De hecho, por el colindante se alude como elemento de realidad delimitador de la propiedad la obra de fábrica existente, y esa circunstancia sólo concurre en una de las acequias delimitadoras, no en el resto. Las manifestaciones hechas son tan ambiguas que no se aprecia la exactitud del tramo al que se refieren.

En consecuencia, no se entiende atendido el requerimiento municipal de subsanación. La conformidad de linderos exige que las manifestaciones de conformidad hechas por los colindantes especifiquen a qué puntos se refiere, de los 37 que tiene el levantamiento topográfico. Y además, siendo mayoritariamente acequias, el colindante titular de las mismas deberá firmar la conformidad expresa al reflejo gráfico de la sección tipo de la acequia y al punto delimitador de las propiedades propias y colindantes (¿el fondo de la acequia a eje?, ¿uno de los bordes? ¿cuál?).

CONCLUSIÓN de este punto segundo: Sólo ha sido atendido parcialmente, debiendo subsanarse el extremo referente a la conformidad de lindantes de la parcela dotacional objeto de cesión.”

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado lo siguiente:

Se adjunta al presente escrito, como **DOCUMENTO ANEXO nº UNO**, acta de manifestaciones en la que el legal representante del Sindicato de Riegos aclara el alcance de sus previas manifestaciones al objeto de que consten en el procedimiento de conformidad de linderos, en los términos requeridos por el Ayuntamiento de Sagunto.

En la voluminosa documentación aportada en fecha 19.2.2018 (9.865) no figura el anexo uno que se dice aportar referente al acta de manifestaciones del representante legal del Sindicato de Regantes.

CONCLUSIÓN del punto uno: No se ha subsanado la deficiencia destacada por esta administración.

2.- El punto 4 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

“Respecto del requerimiento municipal referente a que “La documentación aportada el 7.11.0217 no cumple con el requisito del art. 41 de la ley 5/2014, LOTUP, que establece expresamente

“Artículo 41 Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.””

La documentación aportada, en cuanto que no recoge la plasmación gráfica de la ordenación de los volúmenes de las manzanas del entorno, reales y potenciales, es una documentación manifiestamente insuficiente.

CONCLUSIÓN del punto cuarto: No se ha atendido el requerimiento municipal.

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado lo siguiente:

Se adjunta al presente escrito como **DOCUMENTO ANEXO nº DOS** estudio elaborado por la Arquitecta D^a Isabel Campos Antoni que recoge la plasmación gráfica de los volúmenes de las manzanas del entorno, reales y potenciales, a los efectos de permitir el análisis de la integración de la nueva ordenación de volúmenes en el paisaje urbano.

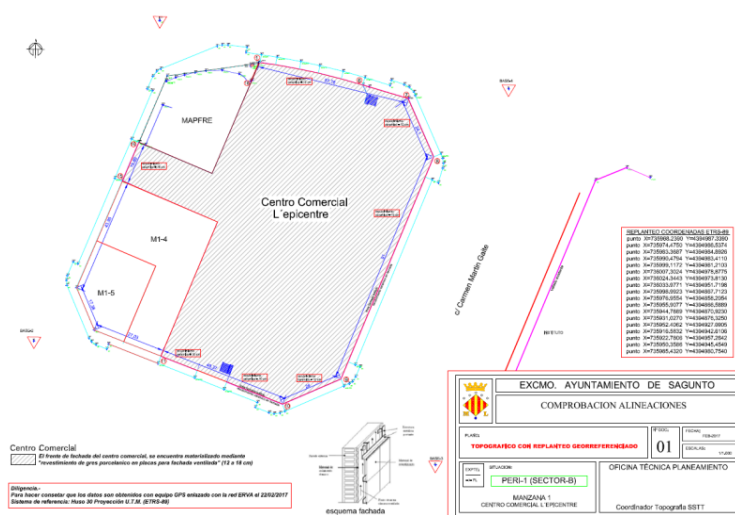
La documentación aportada atiende parcialmente lo solicitado referente sólo a las manzanas del sector A y B del PERI 7, no al entorno de la modificación. Sigue sin recogerse la plasmación gráfica de la ordenación de los volúmenes de la totalidad de las manzanas del entorno, reales y potenciales.

CONCLUSIÓN del punto segundo: No se ha atendido el requerimiento municipal.

3.- El punto 5 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

“5.- Respecto del requerimiento municipal hecho referente a que *“Con carácter previo a la continuación del presente expediente se deberán regularizar y legalizar cualquier posible desfase de alineaciones que se haya detectado físicamente en el inmueble objeto del presente expediente, obteniendo la correspondiente licencia de obras y ejecutando materialmente los extremos autorizados en la misma. Una vez comprobados materialmente por el Ayuntamiento, se podrá proceder a la continuación de la instrucción del presente expediente.”*

Se destaca que la contestación dada sobre este extremo por el interesado es inaceptable. No se le preguntaba al interesado por las excelencias y ventajas de las fachadas ventiladas para con los edificios donde se instala; de forma que no se acaba de apreciar en qué medida se está proponiendo una solución a la invasión de alineaciones detectada por el edificio, en los siguientes términos gráficos:



CONCLUSIÓN del punto quinto: No se ha atendido, ni siquiera mínimamente, el requerimiento municipal hecho.”

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado lo siguiente:

En primer lugar, debe ponerse de manifiesto que la edificación ejecutada no está aquejada de ningún desfase de alineaciones, por cuanto se ajusta plenamente a las alineaciones facilitadas por el Ayuntamiento con carácter previo a la iniciación de las obras.

No obstante, en el curso de la ejecución de las obras se substituyó el acabo enfoscado de las fachadas por una solución más acorde con las exigencias de sostenibilidad medioambiental inexcusables en un edificio singular de estas características. La solución adoptada fue la de una fachada ventilada con revestimiento cerámico instalada sobre los muros de cerramiento del edificio.

En la medida en que los muros de cerramiento del edificio están ajustados a las alineaciones facilitadas por el Ayuntamiento con carácter previo a la iniciación de las obras, es obvio que cualquier elemento que a dichos muros de cerramiento fuera adosado volaría sobre el dominio público. En el caso del edificio contenedor del Centro Comercial el vuelo ocasionado por la instalación de la fachada ventilada es de 10 centímetros, como ocurre en las fachadas Norte, Este y Sur. En los chaflanes Noreste y Sureste de la edificación el vuelo asciende a 12 centímetros. Y, en la fachada Oeste, limitada al espacio intersticial entre la puerta de acceso al Parking y el acceso para carga y descarga, se cifra en 18 centímetros, si bien, en esta zona el frente de fachada afectado se limita a poco más de 3 metros lineales (que es la suma de la longitud de las mochetas) como consecuencia de que el resto de la fachada en esa zona son huecos habilitados para acceso de personas o vehículos.

Por consiguiente, aun siendo correctas las alineaciones de la edificación, la instalación superpuesta de fachada ventilada vuela sobre la acera de dominio público, cuya proyección se sitúa entre 20 y 25 metros cuadrados para una línea de fachada que excede de los 262 metros lineales y para un solar de 8834 metros cuadrados, lo que representa una diferencia aproximada del 0,25% que entra dentro de los márgenes de tolerancia aplicables a cualesquiera mediciones..

A los efectos oportunos se hace constar que esta circunstancia no impide que las aceras perimetrales de la manzana cumplan con las dimensiones exigibles legal y reglamentariamente, por lo que, desde este punto de vista no existe perjuicio para el interés general.

En todo caso, se considera que no existiendo perjuicio para el interés general que representa las posibilidades de utilización de las aceras, ni restricción a la movilidad para las personas de movilidad reducida, debe prevalecer el criterio medioambiental, de modo que se permita mantener en su integridad la fachada ventilada al objeto de reducir al máximo los consumos energéticos, contribuyendo de este modo a la reducción de las emisiones contaminantes, que es la finalidad pretendida con la colocación de esta fachada ventilada.

Ningún aprovechamiento lucrativo se produce de la superficie de dominio público en que se plasma la proyección del vuelo de la fachada ventilada, que por lo demás, es perfectamente admisible, como resulta de la dicción literal del artículo 49 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 de Sagunto (en adelante PERI 7), aprobadas por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Sagunto de 30 de abril de 2008 (Exp. 32/07PL) publicadas en el B.O.P. de Valencia nº 132, de 4 de junio de 2008. El referido precepto está integrado en el Capítulo IV Normas Particulares, Sección Segunda.- Normas Particulares Z.5/T1, debiendo tener en cuenta que el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del PERI 7, califica las manzanas de uso comercial puro, como Zona 5, Tolerancia 1, siendo por tanto de aplicación a este edificio, el referido art 49 que establece:

Artículo 49. Fachadas. La composición de las edificaciones será libre.

Para entender el alcance de este artículo, basta con compararlo con el artículo 44 que regula las fachadas en la zona Z.5/T0, estableciendo las condiciones a las que debe someterse la composición de la fachada de las edificaciones y limitando la posibilidad de construir voladizos en los siguientes términos:

Artículo 44. Fachadas. La composición de las edificaciones se distribuirá en basamento o zona comprendida entre la rasante y la línea representativa de vuelos o impostas significativas, cuerpo de fachada y remate, integrado por los elementos de coronación del edificio situados por encima de la línea de cornisa.

La parte basamental estará sometida a las siguientes condiciones de edificación:

a) La altura mínima será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la parte basamental de la edificación hasta un máximo de 100 cm.

c) Los materiales, disposición de huecos y elementos constructivos deberán corresponder con el tratamiento compositivo general de la fachada.

El cuerpo de fachada estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Se permiten los cuerpos volados cerrados.

b) Se autorizan miradores en la composición de fachada.

Los remates pueden adoptar la forma de alero, cornisa y frontispicio, la elección de cada una de estas formas se justificará en relación con las características del entorno inmediato.

En consecuencia, siendo libre la composición de la edificación, es decir, no existiendo en la zona Z.5/T1 (art. 49) las limitaciones que para la fachada se establecen en la zona Z.5/T0 (art. 44), la fachada ventilada instalada cumple perfectamente con la normativa urbanística vigente.

En definitiva, la propiedad ha optado por una solución, permitida por el artículo 49, que no supone un incremento del aprovechamiento efectivo de las parcelas, permitiendo, sin embargo, la aplicación de soluciones técnicas modernas al objeto de incrementar la eficiencia energética de las edificaciones y contribuir a la reducción global de emisiones contaminantes al medio ambiente, que, como en el caso de las fachadas ventiladas implican un vuelo sobre el dominio público, considerando correcta (ante la norma que establece la libertad de composición de fachada) una práctica generalmente admitida en el Municipio de Sagunto y en otros muchos en la que, instalaciones privadas (revestimientos, rótulos, toldos, marquesinas, aparatos de aire acondicionado, alféizares de ventanas, escalones de acceso a zaguanes y locales de uso privado, entre otros) vuelan sobre el dominio público. En todos estos casos, el vuelo sobre el dominio público es de anchura variable, pero se produce y, asimismo, en todos estos casos, el criterio dominante es permitir dichos vuelos siempre que sea compatibles con el uso natural de las aceras por parte de los peatones.

Expuesto todo lo anterior, es cierto que el vuelo sobre dominio público ocasionado por la instalación de la fachada ventilada, supone una restricción en la superficie utilizable de aceras que, aun cuando sea admisible y no menoscabe su funcionalidad debe ser compensada.

En consecuencia, se propone compensar la restricción en la superficie utilizable de aceras debida al vuelo sobre dominio público ocasionado por la instalación de la fachada ventilada, mediante la cesión gratuita e incondicional de suelo dotacional del Macrosector VII, a cuyo efecto, se propone la siguiente equivalencia:

1.- Superficie a compensar: Se toma como referencia los indicados 25 metros cuadrados de suelo urbano del PERI 7.

2.- Aprovechamiento urbanístico: Dado que lo que es objeto de compensación es un suelo urbano que no tiene atribuido aprovechamiento por el Plan, se considera un aprovechamiento de 1 m²t/m²s, por lo que el aprovechamiento urbanístico a compensar es de 25 metros cuadrados de techo.

3.- Valoración.- Se toma como referencia de precio de mercado, el promedio del precio aplicado en las recientes compras de varias porciones

indivisas de una parcela de suelo vacante que coincide con la finca resultante M1-5 de la Manzana M1 del PERI 7b, esto es, sita en la misma manzana, y por tanto con el mismo uso, régimen urbanístico y aprovechamiento y se compara con el valor catastral. Dicha parcela tiene 684,99 m2 de cabida y una edificabilidad atribuida de 1.369,98 m2:

a.- En la escritura pública autorizada por el Notario de Sagunto Don Francisco Bañón Sabater el 5 de abril de 2017, nº 526 de su protocolo, se adquiere una porción indivisa del 9,2336% de dicha parcela por precio total de TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (39.750€). Se adjunta copia como DOCUMENTO ANEXO número UNO.

Lo adquirido equivale a 126,50 m2t, por lo que si sobre dicha edificabilidad se repercute el precio pagado, se infiere que el precio unitario es de 314,23€ por cada m2 de techo

b.- En la escritura pública autorizada por el Notario de Sagunto Don Francisco Bañón Sabater el día 27 de noviembre de 2017, nº 1744 de su protocolo, se adquiere una porción indivisa del 8,3009% de dicha parcela por precio total de DIECISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (17.500€). Se adjunta copia como DOCUMENTO ANEXO número DOS.

Lo adquirido equivale a 113,72 m2t, por lo que si sobre dicha edificabilidad se repercute el precio pagado, se infiere que el precio unitario es de 153,89€ por cada metro cuadrado de techo.

c.- En la escritura pública autorizada por el Notario de Sagunto Don Francisco Bañón Sabater el día 21 de Diciembre de 2017, nº 1908 de su protocolo, se adquiere una porción indivisa del 8,71177% de dicha parcela por precio total de DIECIOCHO MIL EUROS (18.000€). Se adjunta copia como DOCUMENTO ANEXO número TRES.

Lo adquirido equivale a 119,35 m2t, por lo que si sobre dicha edificabilidad se repercute el precio pagado, se infiere que el precio unitario es de 150,82€ por cada metro cuadrado de techo.

d.- En la escritura pública autorizada por el Notario de Sagunto Don Francisco Bañón Sabater el día 26 de Diciembre de 2017, nº 1924 de su protocolo, se adquiere una porción indivisa del 7,789233% de dicha parcela por precio total de TREINTA MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS Y NUEVE CENTIMOS DE EURO (30.909,09 €). Se adjunta copia como DOCUMENTO ANEXO número CUATRO.

Lo adquirido equivale a 106,71 m2t, por lo que si sobre dicha edificabilidad se repercute el precio pagado, se infiere que el precio unitario es de 289,66€ por cada metro cuadrado de techo.

e) El valor catastral, en 2017 de la parcela con referencia catastral 6051606YJ3965S0001GI, que se corresponde con la finca resultante M1-5 de la Manzana M1 del PERI 7b es de 154.125€, lo que aplicado a la indicada parcela, determina un valor unitario de 112,50€/m2 de techo, valor obtenido despues de aplicar el coeficiente RM (equivalente a 0,5) a los efectos de liquidación del impuesto, por lo que el resultado de la

valoración efectuada en la ponencia es de 225 € por cada metro cuadrado de techo.

Una vez acreditado que el valor de mercado acreditado, promedio de las compraventas efectuadas es de 227,15€ por cada metro cuadrado de techo, superior al valor catastral y casi coincidente con el valor que resulta de la ponencia de valores, la aplicación de dicho valor unitario a la superficie a compensar reseñada en el anterior apartado 1, determina que el valor total del aprovechamiento urbanístico a compensar es de CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y SETENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (5.678,75€).

4.- Valoración del suelo urbanizable del Macrosector VII.-Existen dos valoraciones recientes, ambas con el respaldo que da la aprobación por parte del Ayuntamiento de Sagunto. Una de ellas, la producida con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Macrosector IV; otra, la producida con motivo del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector de SUNP nº 5. Aunque esta segunda es anterior en el tiempo, es más próxima físicamente a la zona objeto de valoración, y, por otra parte, proporciona una valoración más elevada. A estos efectos se ha considerado la valoración aplicada a las diferencias de adjudicación o a las indemnizaciones sustitutorias de adjudicación, esto es el valor neto del aprovechamiento urbanístico, sin repercusión de carga de urbanización alguna. Dicho valor unitario es de 142,64 €/m²t

5.- Determinación de la superficie de suelo urbanizable del Macrosector VII que debe ser objeto de cesión.- A estos efectos se ha considerado que el aprovechamiento objetivo del suelo del Macrosector VII es de 0,5 m²t/m²s, lo que deja un aprovechamiento subjetivo de 0,45 m²t/m²s una vez deducido el excedente de aprovechamiento.

Siendo el valor a compensar, los expresados CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y SETENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (5.678,75€), para determinar su equivalencia en m² de techo del Macrosector VII, dividiremos dicha cantidad por el valor unitario de 142,64 €/m²t, lo que da un resultado de 39,81 m² de techo del Macrosector VII.

Y, para hallar los metros cuadrados de suelo del Macrosector VII que deben ser cedidos al Ayuntamiento de Sagunto a fin de compensar la restricción en la superficie utilizable de aceras debida al vuelo sobre dominio público ocasionado por la instalación de la fachada ventilada, dividiremos los expresados 39,81 m² de techo, por el aprovechamiento subjetivo considerado que es 0,45 m²t/m²s, lo que da un resultado de **88,47 m² de suelo que deberán ser objeto de cesión previa su segregación.**

6.- La escritura pública de segregación y cesión incondicional y gratuita de la parcela segregada se otorgará en el momento el Ayuntamiento de Sagunto autorice esta cesión a los fines expresados. A tal efecto, resultará innecesaria la licencia de parcelación, en aplicación del art. 228 de la Ley 5/2014, de 5 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que establece:

"Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística. ..."

De este modo, con la cesión expresada, queda subsanado el reparo expresado en el punto 5 del informe que motiva el presente escrito.

Respecto de estas manifestaciones, es preciso indicar que se discrepa de las mismas.

La edificación ejecutada, a la vista del informe técnico municipal arriba transcrito, no se ajusta a las alineaciones definidas por el planeamiento urbanístico, en cuanto que se invaden, con elementos de titularidad privada, espacios calificados como viario público, de naturaleza demanial, sin tener soporte o legitimidad en ninguna de las excepciones permitidas en el planeamiento (vuelos máximos sobre el espacio público).

La loable preocupación del promotor de la construcción por la eficiencia energética, que acredita un notable compromiso medioambiental, no legitima ni da cobertura legal a invadir con su obra propiedades ajenas, en este caso, el dominio público municipal.

Argumentar que las normas de ordenación pormenorizada aplicables a la obra, art. 49, permiten una composición de la fachada libre, tampoco legitima a la ocupación de una propiedad ajena, en este caso el viario público. La indiscutible libertad de composición de la fachada lo es dentro de la vertical delimitadora de la propiedad pública/privada, definida por la alineación, sin que sea una excepción a la misma.

Por lo tanto, la argumentación desarrollada por el promotor de la figura de planeamiento parte de una premisa incorrecta. La edificación ejecutada sí está aquejada de un desfase de alienaciones y no se ajusta a las alineaciones facilitadas por el Ayuntamiento al promotor de la obra.

El final de la obra e instalación privada es el que marca dicho ajuste, no los muros de cerramiento del edificio como se alega.

Ante esta circunstancia, y vista la discrepancia manifestada por parte del interesado (algo totalmente legítimo, en defensa de su posicionamiento ante las afirmaciones municipales), lo procedente es la apertura de sendos expedientes de restauración de la legalidad urbanística, y sancionador, en la que todas estas cuestiones queden totalmente aclaradas así como las acciones administrativas procedentes como consecuencia de las conclusiones que se deriven de dicha instrucción.

Es evidente de todo lo expuesto que resulta improcedente la instrucción de un expediente de modificación de planeamiento urbanístico para incrementar la edificabilidad en más de 4.000 m² de techo de una manzana en la que se ha detectado una posible invasión de alineaciones y en consecuencia una grave infracción urbanística, además de una invasión patrimonial (de dominio público). Lo procedente es la apertura de un expediente de restauración de dicho extremo, del que se deriven las oportunas conclusiones, sin prejuzgar el resultado; y sin perjuicio de que las evidencias de invasión del viario público resulten ya en este momento muy sólidas. Lo que no se puede es obviar dicha infracción e incrementar mediante una modificación de planeamiento la edificabilidad de la posible construcción ilegal.

Dicha improcedencia de instrucción del expediente de planeamiento en este contexto hace aconsejable que se proceda al archivo del mismo, y estar a lo que resulte del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

CONCLUSIÓN del punto tercero: No se ha atendido el requerimiento municipal.

Procede:

A. La apertura de un expediente sancionador y/o de restauración de la invasión del viario público detectado

B.-Archivar el presente expediente de modificación del planeamiento, y estar a lo que resulte del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

4.-El punto 6 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

“6.- Respecto del requerimiento municipal hecho referente a “La documentación técnica obrante en el expediente deberá completarse con todos los antecedentes referentes a licencias de segregación y agregación otorgadas en sendas manzanas, licencias de obras y de primera ocupación, a los efectos de poder constatar que efectivamente se ha consumido la volumetría que se afirma materializada.”

Se destaca que la misma es incompleta y parcial. Sólo se mencionan algunas, y además de forma contradictoria entre la referencia de la documentación escrita y los expedientes que figuran en los certificados finales de obra. Tampoco se mencionan las licencias de segregación.

En la documentación técnica de planeamiento se debe recoger el iter ininterrumpido de la evolución del aprovechamiento que se trasvasa. Los planteamientos iniciales plasmados en sendas reparcelaciones han evolucionado como consecuencia de todas las actuaciones llevadas a cabo sobre las parcelas. Si ahora se pretende realizar operaciones de trasvase de volumetría sobre las manzanas, el documento técnico de planeamiento tiene que acreditar y refundir toda la información sobre esa evolución para garantizar que es un aprovechamiento sobre el que se puede realizar la operación de modificación de planeamiento, porque está bajo la debida cobertura de un encadenamiento de autorizaciones administrativas a lo largo de más de una década, que han modificado, dentro de la ordenación vigente, la estructura de las reparcelaciones originarias. Y esa evolución debe quedar acreditada en la parte escrita del documento de planeamiento y en el anexo de documentación de antecedentes que reflejan el punto de partida de aquello que se quiere modificar.

Los antecedentes aportados y mencionados no son la integridad de los requeridos.

CONCLUSIÓN de este punto sexto: No se ha atendido íntegramente el requerimiento municipal.”

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado lo siguiente:

Se adjunta al presente escrito, la documentación requerida, consistente en un nuevo anexo de documentación del Estudio de Detalle presentado, acreditativa de la evolución de la situación inicial desde la estructura de propiedad, parcelaria y de aprovechamientos atribuidos y consumidos de las parcelas resultantes de las reparcelaciones originarias hasta la situación actual, al objeto de justificar la corrección y viabilidad de la modificación que se solicita con el Estudio de Detalle cuya aprobación se solicita.

En el caso de que no se acordase el archivo del presente, por parte del instructor del expediente se habrían remitido todos los antecedentes sobre este extremo a la Sección de Disciplina Urbanística, a los efectos de que comprobasen su veracidad. La confirmación favorable expresa por parte de dicha unidad administrativa de esos datos es una premisa imprescindible para la correcta instrucción del expediente, ya que son su punto de partida. Dadas las circunstancias indicadas en el apartado anterior, que determinan el archivo del mismo, resulta innecesaria hacer dicha consulta a la Sección de Disciplina Urbanística.

5.-El punto 4 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

7.- Respecto de la contestación dada al requerimiento referente a que “se deberá aportar la identificación registral y catastral de la integridad de las parcelas de las dos manzanas involucradas en la modificación (no es necesario de aquellas a las que no le afecta). No se justifica mínimamente manifestaciones como “FINCA CATASTRAL No concretada”. Tampoco se identifica mínimamente la nueva realidad registral del parcelario actualizado del SECTOR A del PERI 7.”

Se deberá poner en un cuadro único la identificación del parcelario actualizado de los sectores A y B, con su correspondencia catastral, registral, identificador de la reparcelación originaria (parte del todo originario), superficie, edificabilidad actual, edificabilidad consumida y edificabilidad que se pretende como consecuencia de la modificación.

CONCLUSIÓN del punto siete: No se ha atendido el requerimiento municipal de subsanación.

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado lo siguiente:

Se adjunta al presente escrito la siguiente documentación:

a) Identificación registral y catastral de la totalidad de las parcelas de las dos manzanas (A y B) del PERI 7, afectadas por la nueva ordenación.

b) Cuadro único requerido en el que consta, en filas separadas, cada una de las fincas resultantes de las reparcelaciones originarias. En las columnas consta la siguiente información:

- 1.- Manzana y Parcela.
- 2.- Datos registrales.
- 3.- Referencia catastral
- 4.- Superficie
- 5.- Edificabilidad atribuida en el proyecto de reparcelación originario.
- 6.- Edificabilidad consumida
- 7.- Edificabilidad que se pretende como consecuencia de la aprobación del Estudio de Detalle.
- 8.- Columna de control, para comprobar que la suma de la edificabilidad que se pretende es igual a la que fue atribuida en el proyecto de reparcelación originario.

Se hacen consideraciones similares a las del apartado anterior. No se va a hacer la consulta a la Sección de Disciplina Urbanística por las mismas razones.

A la vista de todo lo expuesto, SE PROPONE al Pleno del Ayuntamiento:

PRIMERO: Proceder al archivo el presente expediente de modificación del planeamiento, de referencia 19/2016 PL por las razones expuestas en la parte expositiva del presente acuerdo.”

No obstante lo anterior, en fechas 1.3.2018 (nº11.860), 14.3.2018 (nº 14.103) y 15.3.2017 (nº14.377) se ha aportado por la mercantil promotora del expediente del planeamiento nueva documentación consistente en acta de conformidad de linderos de la parcela objeto de cesión, nueva propuesta de planeamiento urbanístico que amplía su objeto con una propuesta de modificación de alineaciones; y escritura pública de manifestaciones: documentación toda ella sobre la que procede hacer las siguientes consideraciones:

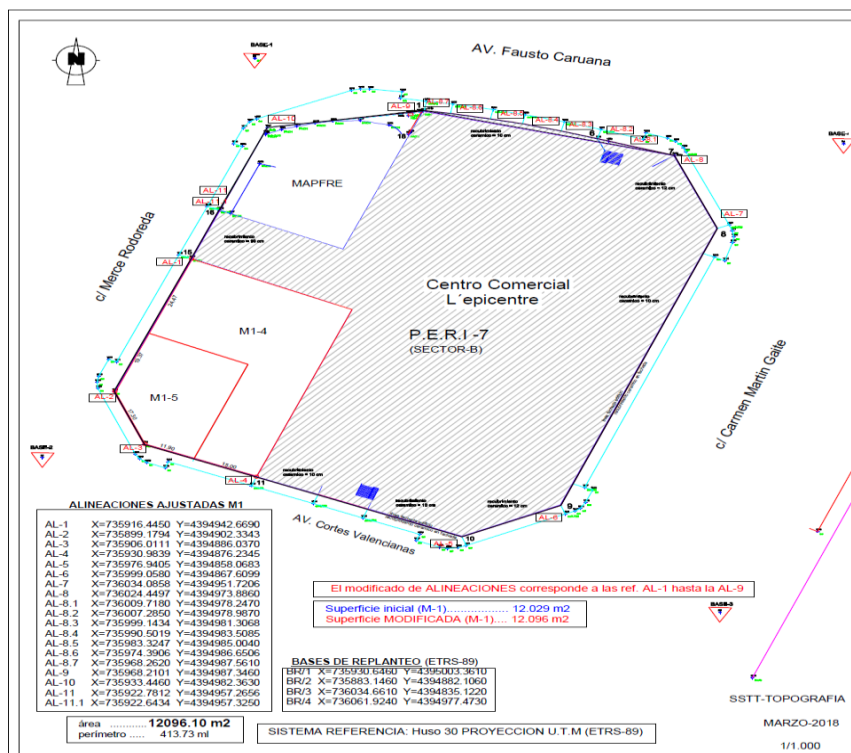
Primero.- En la documentación presentada el 1 de marzo del 2018 se han subsanado las deficiencias detectadas en el acta de conformidad de linderos de la parcela calificada como suelo dotacional público objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento.

Segundo.- La documentación aportada el 14 de marzo del 2018 atiende a lo solicitado referente a la documentación de integración paisajística de la totalidad del entorno de la modificación. Se ha recogido la plasmación gráfica de la ordenación de los volúmenes de la totalidad de las manzanas del entorno, reales y potenciales; y es por lo tanto una documentación susceptible de poder ser sometida a información pública.

Tercero.- La documentación aportada el 14 de marzo del 2018 propone un cambio de calificación de los espacios públicos ocupados indebidamente por los elementos de la fachada ventilada, pasando a tener dicha superficie la calificación de edificable en caso de que la modificación de planeamiento propuesta se aprobase definitivamente. Y la documentación de 15 de marzo supone un compromiso de permuta de dichos espacios municipales, cuando adquieran la calificación de patrimoniales, a cambio de una superficie, registral, pendiente de medición real, de 4.250 m2 de suelo calificado como dotacional público, situado en el macrosector VII, la finca registral 9.654, cuya titularidad se acredita.

Ponderando el principio de indisponibilidad en materia de protección de los bienes de dominio público, de la obligación irrenunciable de su defensa por parte de esta administración; junto con los principios de proporcionalidad en las actuaciones administrativas; de los hechos consumados producidos con la ocupación efectiva con dicho sistema de fachada ventilada; y la consecución del interés general público conseguido con la alternativa de obtención gratuita por la ciudadanía, a través de su ayuntamiento, de la titularidad de una superficie de suelo calificado como dotacional público de 4.250 m², afecto a fines de uso y servicio público; se concluye que la propuesta planteada se considera más aceptable y mejor solución que proceder a la retirada forzosa de dicho sistema de fachada ventilada del actual dominio público. El planeamiento urbanístico procedería a dar cobertura de compatibilidad a una instalación ejecutada de forma incorrecta desde el punto de vista la legalidad urbanística y de ajuste de las obras a los usos permitidos en cada ubicación; y la permuta ofrecida, una vez perfeccionada, permite dar cobertura a la invasión patrimonial producida en propiedad ajena, en este caso municipal, al hacer uso de una técnica traslativa de dominios, pasando la administración a ser propietario de los terrenos calificados como de fin o destino público, y el particular a ser titular de los terrenos calificados como de destino privado. Además, el cambio o modificación de planeamiento no tiene como motivación principal dar cobertura o legalizar a una infracción urbanística y patrimonial cometida por un particular, a un hecho consumado ilegalmente sobre dominio público; sino la consecución del objetivo de interés general alcanzado u obtenido, la obtención gratuita de una nueva superficie de suelo dotacional público afecta a fines públicos, que es sensiblemente mejor que obtener como simple resultado la reposición de la legalidad urbanística alterada, volviendo a la situación originaria de alineaciones (resultado, por cierto, siempre susceptible de ser conseguido si el presente expediente de planeamiento urbanístico no se aprobase definitivamente o se dejase sin efecto por incumplimiento de las condiciones fijadas).

Se destaca la circunstancia de que las alineaciones sometidas a información pública no son las reflejadas en la documentación aportada en fecha 14.3.2018, sino que son las siguientes:



Lo que supone un incremento del espacio edificable en una superficie de 67 m².

A su vez, se destaca al interesado que deberá aportar en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la presente, además de la corrección de la documentación indicada, la documentación constitutiva de la conformidad de linderos de la finca registral 9.654, de 4.520 m2 de superficie registral sin perjuicio de lo que resulte de su medición real, que se ofrece en concepto de permuta y que con el perfeccionamiento de la transmisión pasará a ser de plena propiedad municipal.

Conclusión: Se acepta la propuesta planteada en la documentación presentada, con las correcciones indicadas y destacando al promotor del planeamiento que la eficacia del presente documento se subordina al cumplimiento de todas las condiciones indicadas y al perfeccionamiento de las transmisiones derivadas del acuerdo de permuta planteada.

Cuarto.- El punto 6 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

“6.- Respecto del requerimiento municipal hecho referente a “La documentación técnica obrante en el expediente deberá completarse con todos los antecedentes referentes a licencias de segregación y agregación otorgadas en sendas manzanas, licencias de obras y de primera ocupación, a los efectos de poder constatar que efectivamente se ha consumido la volumetría que se afirma materializada.”

Se destaca que la misma es incompleta y parcial. Sólo se mencionan algunas, y además de forma contradictoria entre la referencia de la documentación escrita y los expedientes que figuran en los certificados finales de obra. Tampoco se mencionan las licencias de segregación.

En la documentación técnica de planeamiento se debe recoger el iter ininterrumpido de la evolución del aprovechamiento que se trasvasa. Los planteamientos iniciales plasmados en sendas reparcelaciones han evolucionado como consecuencia de todas las actuaciones llevadas a cabo sobre las parcelas. Si ahora se pretende realizar operaciones de trasvase de volumetría sobre las manzanas, el documento técnico de planeamiento tiene que acreditar y refundir toda la información sobre esa evolución para garantizar que es un aprovechamiento sobre el que se puede realizar la operación de modificación de planeamiento, porque está bajo la debida cobertura de un encadenamiento de autorizaciones administrativas a lo largo de más de una década, que han modificado, dentro de la ordenación vigente, la estructura de las reparcelaciones originarias. Y esa evolución debe quedar acreditada en la parte escrita del documento de planeamiento y en el anexo de documentación de antecedentes que reflejan el punto de partida de aquello que se quiere modificar.

Los antecedentes aportados y mencionados no son la integridad de los requeridos.

CONCLUSIÓN de este punto sexto: No se ha atendido íntegramente el requerimiento municipal.”

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado en su momento lo siguiente:

Se adjunta al presente escrito, la documentación requerida, consistente en un nuevo anexo de documentación del Estudio de Detalle presentado, acreditativa de la evolución de la situación inicial desde la estructura de propiedad, parcelaria y de aprovechamientos atribuidos y consumidos de las parcelas resultantes de las reparcelaciones originarias hasta la situación actual, al objeto de justificar la corrección y viabilidad de la modificación que se solicita con el Estudio de Detalle cuya aprobación se solicita.

Se remiten todos los antecedentes sobre este extremo a la Sección de Disciplina Urbanística, a los efectos de que comprueben su veracidad. La confirmación favorable expresa por parte de dicha unidad administrativa de esos datos es una premisa imprescindible para la correcta instrucción del expediente, ya que son su punto de partida. No se podrá adoptar acuerdo de aprobación definitiva sobre el presente expediente sin la existencia de informe favorable sobre dicho extremo.

Quinto.- El punto 4 del informe municipal de 31.1.2018 señalaba lo siguiente:

7.- Respecto de la contestación dada al requerimiento referente a que *“se deberá aportar la identificación registral y catastral de la integridad de las parcelas de las dos manzanas involucradas en la modificación (no es necesario de aquellas a las que no le afecta). No se justifica mínimamente manifestaciones como “FINCA CATASTRAL No concretada”. Tampoco se identifica mínimamente la nueva realidad registral del parcelario actualizado del SECTOR A del PERI 7.”*

Se deberá poner en un cuadro único la identificación del parcelario actualizado de los sectores A y B, con su correspondencia catastral, registral, identificador de la reparcelación originaria (parte del todo originario), superficie, edificabilidad actual, edificabilidad consumida y edificabilidad que se pretende como consecuencia de la modificación.

CONCLUSIÓN del punto siete: No se ha atendido el requerimiento municipal de subsanación.

Por parte del promotor del planeamiento se ha contestado lo siguiente:

Se adjunta al presente escrito la siguiente documentación:

a) Identificación registral y catastral de la totalidad de las parcelas de las dos manzanas (A y B) del PERI 7, afectadas por la nueva ordenación.

b) Cuadro único requerido en el que consta, en filas separadas, cada una de las fincas resultantes de las reparcelaciones originarias. En las columnas consta la siguiente información:

- 1.- Manzana y Parcela.
- 2.- Datos registrales.
- 3.- Referencia catastral
- 4.- Superficie
- 5.- Edificabilidad atribuida en el proyecto de reparcelación originario.
- 6.- Edificabilidad consumida
- 7.- Edificabilidad que se pretende como consecuencia de la aprobación del Estudio de Detalle.
- 8.- Columna de control, para comprobar que la suma de la edificabilidad que se pretende es igual a la que fue atribuida en el proyecto de reparcelación originario.

Se remiten todos los antecedentes sobre este extremo a la Sección de Disciplina Urbanística, a los efectos de que comprueben su veracidad. La confirmación favorable expresa por parte de dicha unidad administrativa de esos datos es una premisa imprescindible para la correcta instrucción del expediente, ya que son su punto de partida. No se podrá adoptar acuerdo de aprobación definitiva sobre el presente expediente sin la existencia de informe favorable sobre dicho extremo.

Procedimiento a seguir.-

El art. 57.1. a) de la LOTUP señala el trámite subsiguiente a realizar concluido el anterior:

Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.”

El art. 53.2 de la LOTUP al que se remite señala al respecto:

“2. Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta. La consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

Asimismo, será preceptivo realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento o programa de actuación para la ejecución de las obras de urbanización. La administración actuante en la aprobación definitiva de dichos instrumentos podrá modificar o fijar, sin merma de la calidad y eficacia legalmente exigible, las condiciones de implantación de los citados servicios sobre la base de criterios de eficiencia económica derivados del correspondiente procedimiento contradictorio, impulsado de oficio o a petición de los afectados. En defecto de informe al instrumento de planeamiento, podrá requerirse antes de la aprobación de los programas de actuación, de los proyectos de ejecución o de reparcelación, con los mismos efectos.”

El art. 22 de la ley 7/85, RBRL establece como competencia del pleno:

- c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

El art. 47.2 de la misma establece

- 2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

- II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

La literalidad de las previsiones indicadas hace concluir que en el presente caso no se precisa de una mayoría cualificada consistente en la mayoría absoluta, dado que se el objeto de la modificación es una plan de reforma interior, por medio de un estudio de detalle.

A la vista de lo expuesto SE ACUERDA por el Pleno del Ayuntamiento de Sagunto:

PRIMERO: La apertura del período de información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días de la documentación de Estudio de Detalle que se ha sido presentada en fecha 14.3.2018 (nº 14.108) por la arquitecto D. Isabel Campos Antoni y promovida por la mercantil SAGUNCENTER SL., junto con todos los condicionantes establecidos y rectificaciones introducidas en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO: Proceder a publicar anuncios de la parte dispositiva del presente acuerdo en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público la documentación del expediente 19/2016 PL. La dirección electrónica para su consulta será la página WEB del Ayuntamiento.”

El período de información pública se abrió con la publicación del correspondiente anuncio en el DOCV de fecha 25.4.2018 (8281) así como en el periódico LAS PROVINCIAS del día 12.4.2018.

Durante dicho período de cuarenta cinco días hábiles no se han presentado alegaciones

de ningún tipo, por lo que no existen elementos de juicio nuevos que determinen la necesidad de variar o modificar las soluciones técnicas inicialmente planteadas por este Ayuntamiento, sin perjuicio de la corrección de las deficiencias expresamente indicadas en el acuerdo plenario de apertura del período de información pública. Procede, por lo tanto, la continuación de la tramitación del presente expediente de planeamiento urbanístico.

Se ha presentado por parte de la entidad promotora de la modificación de planeamiento en fecha 4 de julio del 2018 (nº 34.762) la documentación refundida, comprensiva e integradora tanto de la ordenación vigente hasta la fecha, no modificada por medio de la presente, como las determinaciones que se modifican y que pasarán, junto con las anteriores, a estar en vigor sobre dicho ámbito de planeamiento. Dicha documentación es el resultado de las correcciones indicadas por los servicios técnicos municipales respecto de documentación previa presentada durante a la información pública, en aquellos extremos que no se ajustaban a lo indicado en anteriores acuerdos plenarios.

Por parte del Sr. Jefe de la Sección de Disciplina Urbanística se ha emitido el siguiente informe en fecha 5.7.2018:

ASUNTO:	INFORME SOBRE ESTUDIO DE DETALLE SECTORES A Y B DEL PERI Nº 7 Expte. 000019/2016-PL
---------	--

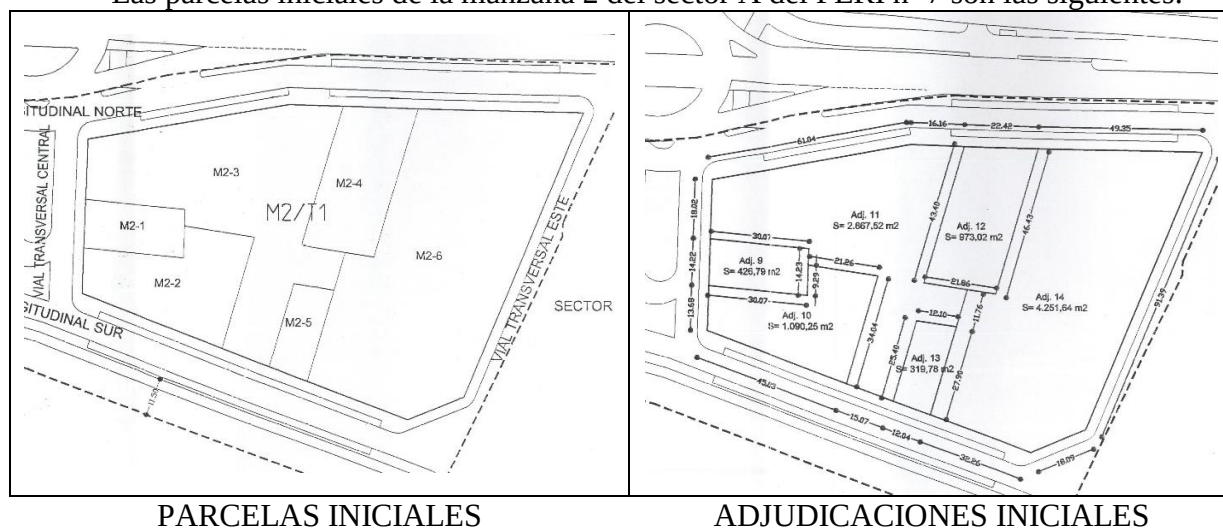
OBJETO

El objeto del presente informe es verificar que la manzana origen dispone de la edificabilidad que se pretende trasvasar al no haber sido consumida y verificar como resultan las parcelas, tanto las de origen como las de destino, una vez realizado el trasvase de aprovechamientos

CONFIGURACIÓN INICIAL DE LAS PARCELAS ORIGEN EDIFICABILIDAD

Las parcelas origen de la edificabilidad son las situadas en la manzana 2 del sector A del PERI nº 7, la parcela resultante M2-6, adjudicación 14 no se ve afectada por este estudio de detalle, manteniendo la edificabilidad inicial del proyecto de reparcelación, el resto de parcela sí que se ven afectadas, aunque de distinta manera ya que de cada una de ellas se trasvasa un determinado aprovechamiento, por lo que el coeficiente de edificabilidad resultante de cada una de ellas es diferente.

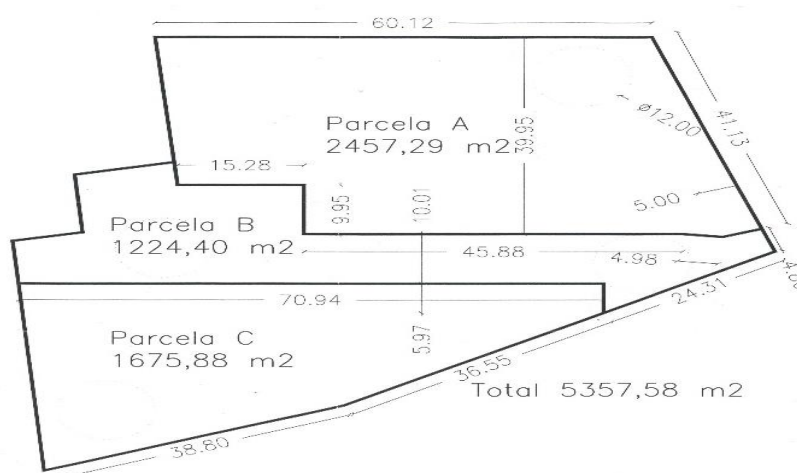
Las parcelas iniciales de la manzana 2 del sector A del PERI nº 7 son las siguientes:



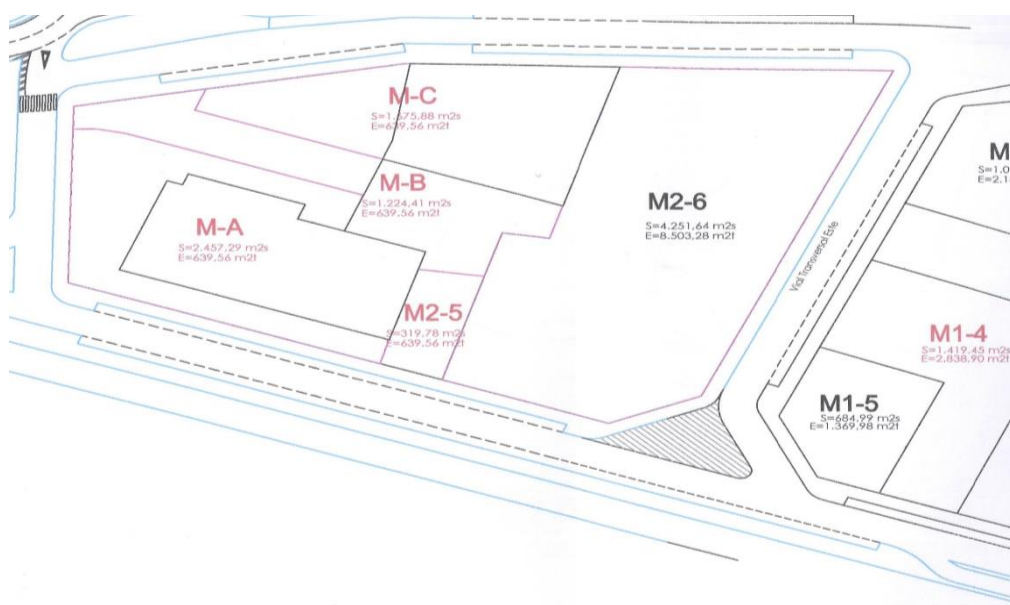
Se trata de las siguientes adjudicaciones:

PARCELA	ADJUDICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA	APROVECHAMIENTO
M2-1	Adjudicación 9	426,79 m ²	853,59 m ² t
M2-2	Adjudicación 10	1.090,25 m ²	2.180,49 m ² t
M2-3	Adjudicación 11	2.867,53 m ²	5.735,05 m ² t
M2-4	Adjudicación 12	973,02 m ²	1.946,03 m ² t
M2-5	Adjudicación 13	319,78 m ²	639,56 m ² t
M2-6	Adjudicación 14	4.251,64 m ²	8.503,28 m ² t
TOTALES		9.929,01 m ²	19.858,00 m ² t

Tras la agrupación las adjudicaciones M2-1, M2-2, M2-3 y M2-4 y su posterior segregación en tres parcelas (expediente 18/2007-LP), la distribución de parcelas resultante es la siguiente:



Tras estas operaciones la distribución de parcelas de la manzana 2 del sector A del PERI nº 7 queda del siguiente modo:



Con lo que el cuadro parcelario es el siguiente:

PARCELA	ADJUDICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA	APROVECHAMIENTO
M2-A	Adj. 9+10+11+12	2.457,29 m ²	4.914,58 m ² t
M2-B		1.224,40 m ²	2.448,80 m ² t
M2-C		1.675,88 m ²	3.354,76 m ² t
M2-5	Adjudicación 13	319,78 m ²	639,56 m ² t
M2-6	Adjudicación 14	4.251,64 m ²	8.503,28 m ² t
TOTALES		9.928,99 m ²	19.857,98 m ² t

Las construcciones existentes sobre las respectivas parcelas y las edificabilidades consumidas son las siguientes:

PARCEL A	ADJUDICACIÓN	APROV. ADJUDICADO	APROV. CONSUMIDO	APROV. RESTANTE	Expediente
M2-A	Adj. 9+10+11+12	4.914,58 m ² t	1.167,32 m ² t	3.747,26 m ² t	32/13-CT
M2-B		2.448,80 m ² t	653,57 m ² t	1.595,23 m ² t	35/05-CG
M2-C		3.351,76 m ² t	1.271,79 m ² t	2.079,97 m ² t	50/10-LA
M2-5	Adjudicación 13	639,56 m ² t	319,78 m ² t	319,78 m ² t	30/16-LO
M2-6	Adjudicación 14	8.503,28 m ² t	0 m ² t	8.503,28 m ² t	
TOTALES		19.857,98 m ² t	3.412,46 m ² t	16.245,52 m ² t	

De las operaciones de trasvase de edificabilidad de la manzana 2 recogidas en el Estudio de Detalle y el aprovechamiento materializado y el aprovechamiento pendiente de uso, se obtiene el siguiente cuadro:

PARCELA	ADJUDICACIÓN	APROV. ADJUDICADO	APROV. CONSUMIDO	APROV. RESTANTE	APROV. TRASVASE	APROV. PENDIENTE DE USO
M2-A	Adj. 9+10+11+12	4.914,58 m ² t	1.167,32 m ² t	3.747,26 m ² t	1.272,00 m ² t	2.475,26 m ² t
M2-B		2.448,80 m ² t	653,57 m ² t	1.795,23 m ² t	1.788,00 m ² t	7,23 m ² t
M2-C		3.351,76 m ² t	1.271,79 m ² t	2.079,97 m ² t	1.200,00 m ² t	879,97 m ² t
M2-5	Adj. 13	639,56 m ² t	319,78 m ² t	319,78 m ² t	319,41 m ² t	0,37 m ² t
M2-6	Adj. 14	8.503,28 m ² t	0 m ² t	8.503,28 m ² t	0 m ² t	8.503,28 m ² t
TOTALES		19.857,98 m ² t	3.412,46 m ² t	16.445,52 m ² t	4.579,41 m ² t	11.866,11 m ² t

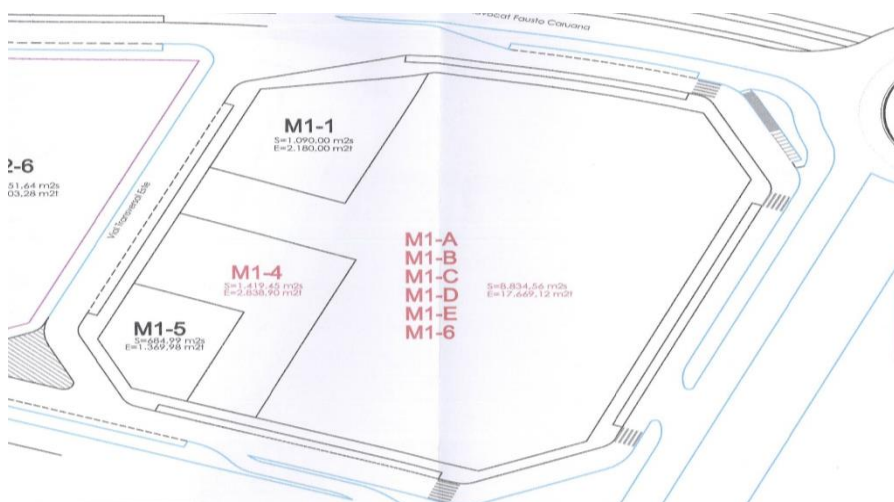
La manzana 2 del sector A del PERI 7 tenía un aprovechamiento inicial de 19.857,98 m²t, que tras el trasvase de 4.579,41 m²t al sector B, queda con un aprovechamiento total de 15.278,57 m²t, de los que ya se han consumido un total de 3.412,46 m²t y queda pendiente de materializar 11.866,11 m²t.

CONFIGURACIÓN INICIAL DE LAS PARCELAS DESTINO DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad que se detrae de la manzana 2 del sector B del PERI n° 7 se traslada a la manzana 1 del sector B del PERI n° 7, esta manzana inicialmente se dividió en siete adjudicaciones, las cuales tras diversas operaciones de segregación y agrupación han quedado en un total de 4 parcelas, que antes del estudio de detalle tiene la siguiente configuración:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	APROVECHAMIENTO
M1-1	1.090,00 m ²	2.180,00 m ² t
M1-4	1.419,45 m ²	2.838,90 m ² t
M1-5	684,99 m ²	1.369,98 m ² t
M1-6+M1-A+M1-B+M1-C+M1-D+M1-E	8.834,56 m ²	17.669,12 m ² t
TOTALES	12.029,00 m ²	24.058,10 m ² t

Se corresponde con el siguiente plano:



CONFIGURACIÓN FINAL DE LAS PARCELAS ORIGEN EDIFICABILIDAD

La configuración de la manzana 2 del sector A del PERI 7, tras la aprobación del estudio de detalle queda de la siguiente manera:

PARCELA	ADJUDICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA	APROVECHAMIENTO
M2-A	Adj. 9+10+11+12	2.457,29 m ²	3.642,58 m ² t
M2-B		1.224,40 m ²	660,80 m ² t
M2-C		1.675,88 m ²	2.151,76 m ² t
M2-5	Adjudicación 13	319,78 m ²	320,15 m ² t
M2-6 ⁽¹⁾	Adjudicación 14	4.251,64 m ²	8.503,28 m ² t
TOTALES		9.928,99 m ²	15.278,57 m ² t

⁽¹⁾ La parcela M2-6 no se ve afectada por el trasvase de edificabilidad.

CONFIGURACIÓN FINAL DE LAS PARCELAS DESTINO DE LA EDIFICABILIDAD

Las parcelas de la manzana 1 del sector B del PERI 7 tras el estudio de detalle, quedan del siguiente modo:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	APROVECHAMIENTO
M1-1 ⁽¹⁾	1.099,00 m ²	2.180,00 m ² t
M1-4	1.429,74 m ²	4.418,31 m ² t
M1-5 ⁽¹⁾	697,68 m ²	1.369,98 m ² t
M1-6+M1-A+M1-B+M1-C+M1-D+M1-E	8.869,58 m ²	20.669,12 m ² t
TOTALES	12.096,00 m ²	28.637,41 m ² t

⁽¹⁾ Las parcelas M1-1 y M1-5 no se ven afectadas por el trasvase de edificabilidad.

OBSERVACIONES

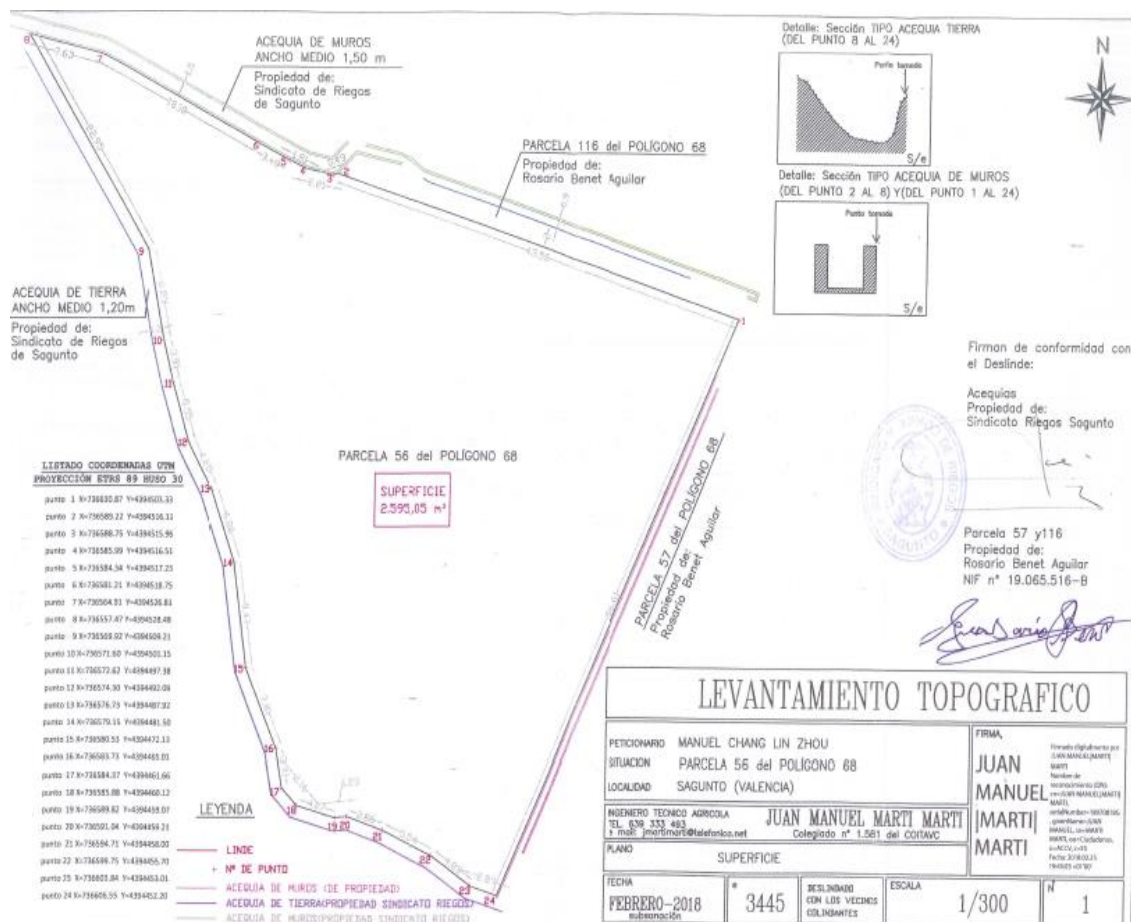
Estas superficies y edificabilidades vienen recogidas en el plano "c-7 DE c-8", presentado en fecha 29 de junio de 2018 y en el cuadro final del documento presentado con fecha 4 de julio de 2018.

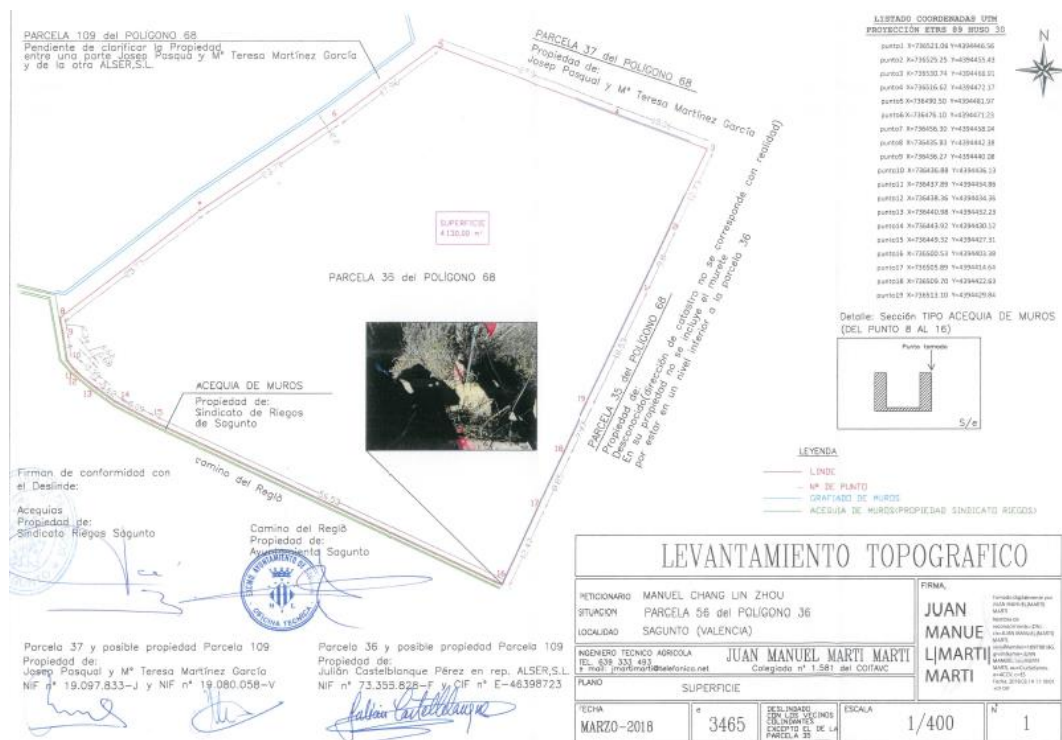
A continuación, se recogen una relación, no exhaustiva, los expedientes tramitados en ambas manzanas:

- 32/2005-CG, licencia ambiental, actividad zapatería a nombre de MARKAL CALZADOS S.L.
- 7/2006-LP, licencia de parcelación de la parcela M1-1 del sector B del PERI 7.
- 22/2006-LP, Licencia de parcelación y agrupación de parcelas M1-2, M1-3 y M1-7 del sector B del PERI 7.
- 7/2007-LP, Licencia de segregación en manzana 1 del sector B del PERI 7.

- 18/2007-LP, licencia de segregación, con agrupación posterior, de las adjudicaciones 9, 10, 11 y 12 de la manzana 2 del sector A del PERI 7.
- 27/2011-CE, licencia ambiental sujeta a espectáculos, heladería a nombre de ARTE E SAPORI, S.L. (Veneta). Relacionado con 23/11-CC.
- 84/2011-LA, licencia ambiental de tienda de ropa y complementos a nombre de LA HALLE IBERIA S.L. Relacionado con 66/11-CC.
- 71/2012-LA, restaurante RESTUOCIO FOODS S.L. (Ribs), relacionado 47/2012-CC.
- 32/2013-CT, Cambio de titularidad del expte. 81/2011-LA de LA HALLE IBERIA S.L. a SAGUNTO PUERTO FUSION CENTER (Sprinter).
- 124/2013-DR, actividad textil a nombre de SPRINTER MEGACENTROS DEL DEPORTE S.L., relacionados con 84/11-LA, 32/13-CT y 34/13-CT.
- 9/2012-LA y 15/2015-LA, Epicentre solo el contendor, no se relacionan las distintas actividades que alberga el edificio.

Se reitera expresamente, por su especial significado y sin perjuicio de los otros condicionantes operantes, el condicionante al que se subordina la eficacia de la presente modificación de planeamiento urbanístico, consistente en la cesión gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto en el plazo máximo de un mes desde la notificación al interesado del presente acuerdo de aprobación definitiva de modificación del planeamiento, de la superficie de 6.725,05 m² (4.130 m² correspondientes a la parcela 36 del polígono 68; y 2.595,05 m² correspondientes a la parcela 56 del polígono 68), en plena propiedad y libre de cargas, de suelo calificado como dotacional público, macrosector VII, con todos los condicionantes indicados anteriormente y conforme a las siguientes delimitaciones físicas:





Actuaciones procedimentales:

El art. 57 de la ley 5/2014, LOTUP, establece que

“ ...

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. ...

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

El art. 44 de la misma ley establece que

“Artículo 44 Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento

...

5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”

El art. 22 de la ley 7/85, RBRL establece como competencia del pleno:

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

El art. 47.2 de la misma establece

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Dado que en el presente caso no se está ante la modificación del PGOU, sino de un Estudio de Detalle de desarrollo de un PRI, se concluye que en el presente caso no se precisa de una mayoría cualificada.

Sometido el asunto a votación resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales presentes en ese momento en la sesión: 23. Concejales ausentes en la votación: 2, Sras. Saez y Casans.- Votos a favor: 20, Señores/as. Alcalde, Tarazona, Gil, Ariño, Moll, Sampedro, Maestro, Caparrós, González, Guillén, Paz, Abelleira, Gimenez, Moreno, Crispín, Chover, Antonino, Castillo, Peris y Muñoz. Abstenciones: 3, Sres./as. Musiesa, Bono, Peláez; por lo que, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Territorio y Sostenibilidad, el Ayuntamiento Pleno, 20 votos a favor de Compromís, EUPV, ADN, PSOE, C'S, IP y Sr. Muñoz y 3 abstenciones de PP, ACUERDA:

PRIMERO: La aprobación definitiva de la documentación refundida de Estudio de Detalle que ha sido presentada en fecha 4 de julio del 2018 (nº34.762) por la arquitecta D^a. Isabel Campos Antoni y promovida por la mercantil SAGUNCENTER SL., referente a sendas manzanas del Sector A y B del PERI nº 7, junto con todos los condicionantes establecidos y rectificaciones introducidas en la parte expositiva del presente acuerdo y en el resto de los acuerdos plenarios adoptados durante la instrucción del expediente.

SEGUNDO: Autorizar al Sr. Alcalde-Presidente, en ejecución del presente acuerdo, a dictar resolución ratificando toda la documentación en escritura pública que se aporte acreditativa de las operaciones patrimoniales a realizar referentes a la aceptación de la cesión gratuita de suelo dotacional público; segregación de aquella porción de suelo coincidente con la alteración de calificación jurídica y cesión de la misma. Destacándose que el ofrecimiento de cesión gratuita, debidamente documentado en escritura pública, deberá realizarse a esta administración municipal en el plazo máximo de un mes desde la notificación del presente acuerdo. Y subordinándose la eficacia de dicha modificación de planeamiento, además de a su debida publicación en el boletín oficial correspondiente, a la aceptación municipal expresa de la citada cesión.

El ofrecimiento de cesión en escritura pública deberá recoger todas las condiciones exigidas por este Ayuntamiento en la parte expositiva de los distintos acuerdos plenarios adoptados en el contexto del presente expediente.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia, se levanta la sesión, siendo las 14 horas y 5 minutos, de todo lo cual, como Secretario General, doy fe.

CÚMPLASE: EL ALCALDE.