



FIRMADO POR

La concejala del Ayuntamiento de Cieza
María Turpin Herrera
23/05/2025

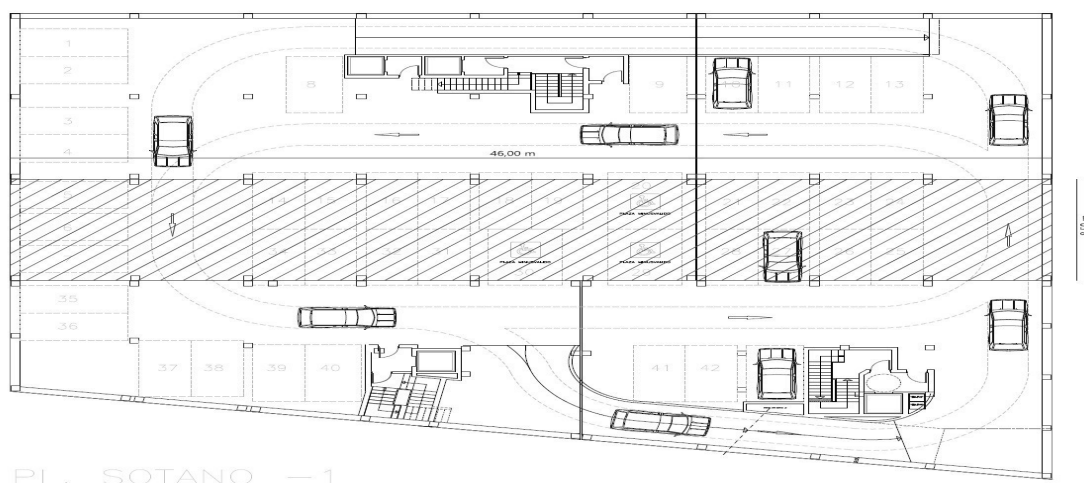
PROPUESTA DE ACUERDO

Iniciado por la Unidad de Patrimonio del Ayuntamiento de Cieza expediente para la enajenación de la parte del subsuelo del vial público previsto en la UA- 1 del PERI-3, pendiente de desarrollo.

ANTECEDENTES

Primero.-El procedimiento se inicia de oficio, tras la puesta de manifiesto del interés de su adquisición por «Promociones VEGA CIEZA, S.L.», mediante escrito de fecha 30/01/2025, interesándose por una franja de 4,25 m x 48,00 m= 204 m² en planta.

Segundo.-Solicitado informe técnico, con fecha de 06/02/2025, el Director del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística emite informe de valoración de la parte del subsuelo público a enajenar, identificando mediante el siguiente plano que adjunta a dicho informe:



PL. SOTANO -1

En dicho informe técnico se identifica el subsuelo interesado como procedente de la cesión obligatoria de viales efectuada por los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, derivada del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1, del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, aprobado por Resolución nº 72/2010 dictada por el Sr. Alcalde, de fecha 14 de abril, perfeccionado posteriormente en el documento de «Regularización de propiedades del Proyecto de Reparcelación de la U.A.-1 del PERI 3 de Cieza», aprobado por Resolución del Alcalde de 6 de mayo de 2015 (B.O.R.M. nº 122, de 29 de mayo de 2015).





FIRMADO POR

La concejala del Ayuntamiento de Cieza
María Turpín Herrera
23/05/2025



NIF: P3001900D

Secretaría General

Expediente 1043467K

Asimismo, dicho informe, tras fundamenta y justificar técnicamente el método de valoración empleado, concluye que:

“El valor de venta del subsuelo pretendido, previa desafectación del dominio público, para su uso privativo como garaje y constitución de un complejo inmobiliario, con las consideraciones señaladas en el primer apartado, relativas a los supuestos con los que se ha realizado esta valoración, es de 36,00 €/m² (treinta y seis euros por metro cuadrado), lo que viene a representar 936,00 € por plaza (tomando el promedio manejado de 26 m² de superficie media por plaza) sin tener en consideración otras cargas o derechos que puedan afectarle, ni las condiciones exigibles a la construcción de la cubierta que ha de dar soporte al dominio público del suelo.

Particularizando para la solicitud realizada por «Promociones VEGA CIEZA, S.L.», de 30/01/2025, interesándose por una franja de 4,25 m x 48,00 m= 204 m² en planta, el valor del subsuelo sería de 204 m² x 36 €/m²= 7 344 € para el caso de constituir un complejo inmobiliario con una planta de sótano y de 7 344 x n euros, en caso de edificar «n» plantas de sótano.

El valor obtenido, (válido para un período de seis meses) debe considerarse un valor de partida, normalmente perfeccionable en un supuesto proceso de licitación con subasta”.

Tercero.- Con fecha de de 2 de abril de 2025, por el Presidente de la Junta de Compensación de la UA- 1 del PERI-3, se eleva al Ayuntamiento solicitud de compra de la parte del subsuelo a ocupar por la UA- 1 del PERI-3, *“con objeto de anexionar ese subsuelo a los subsuelos de la manzana P1 y P2, propiedad de los socios de la Junta, para así ejecutar un edificio único destinado a aparcamientos, con entrada a ellos por una manzana y salida por la otra”, “siendo el subsuelo a adquirir dos plantas bajo rasante(2 sótanos), del mencionado subsuelo público, con una superficie de 816m2(408m2 por planta), con una ocupación estimada de 32 aparcamientos(16 por planta).*

Cuarto.- En el ejercicio de las funciones de asesoramiento legal preceptivo del artículo 3.3, c) del Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el Secretario de la Corporación, con fecha de 22 de mayo de 2025, emite informe con las siguientes

“consideraciones jurídicas:

Primera.- sobre la posibilidad de compatibilizar el uso de los espacios públicos destinados a espacios libres y viario, permitiendo el uso privado del subsuelo bajo el dominio público de suelo, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone que: *“cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante*



AYUNTAMIENTO DE CIEZA

Código Seguro de Verificación: H3AA ANYR ALNH P3JK VCRX

PRPUESTA PLENO DESAFECTACIÓN - SEFYCU 3643829

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cieza.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 5



FIRMADO POR

La concejala del Ayuntamiento de Cieza
María Turpín Herrera
23/05/2025



NIF: P3001900D

Secretaría General

Expediente 1043467K

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

Segunda.- Con la modificación nº 8 del P.G.M.O., «*Normas sobre condiciones geométricas de los edificios*», aprobada definitivamente por el Pleno, el 02/03/2015 (BORM nº 76, de 04 de abril de 2015), se abordó el problema de compatibilizar el uso de los espacios públicos destinados a espacios libres y viario, permitiendo el uso privado del subsuelo, con destino a uso de garaje de carácter privado, bajo el dominio público de suelo y vuelo, modificando para ello lo dispuesto en el artículo 2.6.20 de la Normativa del Plan General, disponiendo que “...*El subsuelo de la vía pública y espacios libres de dominio y uso público podrá destinarse a uso de garaje de carácter privado, mediante la constitución de un complejo inmobiliario, según se define en el artículo 17 del T.R. de la Ley de Suelo (R.D. Legislativo 2/2008), bajo las condiciones que se impongan, siempre que no interfieran con la prestación de servicios públicos esenciales, como abastecimiento, saneamiento, suministros eléctricos y de telecomunicaciones o la conservación de la vegetación que se implante en la superficie. La administración establecerá, en todo caso, las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público*”.

En su consecuencia, el uso que se pretende dar al subsuelo (garaje) a la vista de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 2.6.20 de la normativa del Plan General, se podrá materializar mediante su enajenación y la constitución de un complejo inmobiliario, según se contempla en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Tercera. Necesidad de tramitar expediente desafectación del subsuelo y constitución de finca independiente, previo a la enajenación.

El subsuelo forma parte de la calle, al igual que el vuelo, por lo que es parte constituyente de un bien de uso público, perteneciente al dominio público, que, conforme al artículo 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno, por lo que su enajenación requiere su desafectación, consiste en la alteración de la calificación jurídica de un bien, pasando de bien de dominio público a bien de carácter patrimonial, mediante un expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad (artículo 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril)

La Legislación aplicable en el procedimiento de desafectación es la siguiente:

- El artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.



AYUNTAMIENTO DE CIEZA

Código Seguro de Verificación: H3AA ANYR ALNH P3JK VCRX

PRPUESTA PLENO DESAFECTACIÓN - SEFYCU 3643829

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cieza.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 5



FIRMADO POR

La concejala del Ayuntamiento de Cieza
María Turpin Herrera
23/05/2025



NIF: P3001900D

Secretaría General

Expediente 1043467K

- Los artículos 22.2.l), 47.2.n) y 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De conformidad con el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere informe en el que se acrediten su oportunidad y legalidad, aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma e información pública durante un mes para la presentación de alegaciones, seguido de la aprobación definitiva por mayoría absoluta del Pleno, para el caso de que no sea elevada a definitiva la aprobación inicial por ausencia de alegaciones.

Por último, en lo referente al procedimiento a seguir significar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8.3 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: *“En cualquier caso, la incorporación al patrimonio de la Entidad local de los bienes desafectados, incluso cuando procedan de deslinde de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el órgano competente de la Corporación de los bienes que se trate, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público.”*

Cuarta. Segregación de las fincas.

Desafectada la finca de subsuelo afectada y atribuida la calificación de bien de naturaleza patrimonial, en virtud del acuerdo plenario que se adopte, procede la segregación del subsuelo de la finca municipal mediante las actuaciones urbanísticas oportunas(entre ellas su identificación) y la posterior anotación en el Inventario Municipal de Bienes de las fincas resultantes con la calificación jurídica que a cada unas de ellas corresponde; realizando asimismo las actuaciones pertinentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad y la declaración/comunicación al Catastro Inmobiliario.

Quinto.- Constitución de complejo inmobiliario

Continuando las actuaciones urbanísticas oportunas, una vez definidas las fincas segregadas, procedería la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), determinándose las limitaciones y servidumbres que proceden para la protección del dominio público (finca matriz. Finca de suelo).

Quinta.- Procedimiento de enajenación del subsuelo desafectado.

Dispone el art. 80 del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local de 18 de abril de 1986 que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública, con la excepción de la enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario; precepto ratificado por el art. 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales



AYUNTAMIENTO DE CIEZA

Código Seguro de Verificación: H3AA ANYR ALNH P3JK VCRX

PRPUESTA PLENO DESAFECTACIÓN - SEFYCU 3643829

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cieza.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 5



FIRMADO POR

La concejala del Ayuntamiento de Cieza
María Turpín Herrera
23/05/2025



NIF: P3001900D

Secretaría General

Expediente 1043467K

de 13 de junio de 1986. De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales.

Por tanto, siendo la finalidad de la subasta, cuando se utiliza como forma de enajenación de un bien público, ampliar al máximo el abanico de ofertas posibles, para de esta manera acentuar la concurrencia competitiva, sólo cabría su excepción y enajenación directa en favor de la Junta de Compensación de UA- 1 del PERI-3, si resultara acreditado y justificado la existencia de razones técnicas que determinen la innecesariedad de concurrencia competitiva y la adjudicación directa”.

Acreditada la oportunidad y legalidad de la desafectación, de conformidad con el artículo 2.6.20 de la Normativa del Plan General Municipal de Cieza y demás legislación aplicable antes referida, se eleva al Pleno del Ayuntamiento la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar el inicio del expediente de desafectación del siguiente bien comunal: franja de 4,25 m x 48,00 m= 204 m² en planta(dos plantas) de parte del subsuelo del vial público, procedente de la cesión obligatoria de viales efectuada por los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, derivada del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1, del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, aprobado por por Resolución nº 72/2010 dictada por el Sr. Alcalde, de fecha 14 de abril, perfeccionado posteriormente en el documento de «Regularización de propiedades del Proyecto de Reparcelación de la U.A.-1 del PERI 3 de Cieza», aprobado por Resolución del Alcalde de 6 de mayo de 2015 (B.O.R.M. nº 122, de 29 de mayo de 2015).

SEGUNDO.- justificar la conveniencia o necesidad de la desafectación ante la falta de aparcamientos en la zona.

TERCERO.- Una vez desafectado, previa segregación del subsuelo y constituido como finca independiente, se destinará a su uso privativo como garaje, mediante su enajenación y constitución de un complejo inmobiliario.

CUARTO.- Exponer al público el expediente por un plazo de un mes en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el BORM.

QUINTO.- Si no se presentan reclamaciones, se entenderá acordada la desafectación definitivamente.



AYUNTAMIENTO DE CIEZA

Código Seguro de Verificación: H3AA ANYR ALNH P3JK VCRX

PRPUESTA PLENO DESAFECTACIÓN - SEFYCU 3643829

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cieza.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 5