

**Expedient: C 32/2021-CM**  
**Municipi: San Antonio de Benagéber**

**AJUNTAMENT DE SAN ANTONIO DE BENAGÉBER**

PL. AJUNTAMENT, 1  
46184 SAN ANTONIO DE BENAGÉBER

El 23/06/2021 ha tingut entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'Ajuntament de San **Antonio de Benagéber**, en què formula una **consulta** relativa a permuta en sòl urbà, que l'Ajuntament concreta, en allò fonamental, de la manera següent:

*“En el sòl urbà del nostre municipi existeixen dues parcel·les confrontants, una de titularitat pública i una altra privada. No existeixen més parcel·les confrontants amb aquestes. Les dues conformen una illa única. Totes dues parcel·les estan qualificades en el Pla general com a dotació educacional i cultural; una d'elles és una finca pública municipal i l'altra parcel·la és dotacional en el mateix sentit, educacional i cultural, però és de titularitat privada.*

*El propietari de la finca particular sol·licita permutar una part de la superfície de la seua parcel·la per una altra part de la parcel·la municipal.*

*En la permuta, la parcel·la del particular tindria una pèrdua de dos-cents metres quadrats, ja que es permuten huit-cents metres quadrats de la finca pública per, aproximadament, mil metres quadrats de la parcel·la particular.*

*La parcel·la municipal guanyarà dos-cents metres quadrats, no tindrà cap minvament en la seua valoració sinó que la incrementarà per augmentar la seua superfície, segons informe tècnic, guanyarà en metres de façana la qual cosa afavoreix l'ús de la finca i racionalitza la seua forma perimetral, en adoptar amb la permuta una forma regular.*

*El particular desitja realitzar la permuta per a ordenar millor la superfície de la seua finca, que d'aquesta manera quedaria amb una forma més homogènia i podria ser utilitzada per a dividir la seua finca de manera més racional, si arribara el cas. Per a això no té inconvenient a perdre superfície amb la possible permuta.*

*Com la parcel·la municipal està qualificada com a educativocultural, es tracta d'un bé de domini públic, per la qual cosa no es pot realitzar la permuta, en principi.”*

El Servei Territorial d'Urbanisme de València ha evacuat un informe sobre aquest tema, que es transcriu a continuació; aquest serveix de CONTESTACIÓ A la CONSULTA FORMULADA:

En primer lloc, no queda del tot clar en la consulta formulada si la qualificació urbanística de les dues parcel·les és com a dotació pública. Es diu que una parcel·la és de titularitat pública i l'altra és de titularitat privada, però no s'aclareix si la qualificació urbanística d'ambdues és dotacional pública. Una qüestió és la titularitat d'una parcel·la (pública o privada) i una altra qüestió diferent és si la destinació d'aqueixa parcel·la prevista pel pla és com a dotació pública o com a dotació privada. Això de conformitat amb l'art. 35.1.b) del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant, TRLOTUP), que regula la xarxa secundària de dotacions públiques.

Si partim de la consideració que es tracta de dues parcel·les dotacionals públiques amb destinació a ús educacional i cultural, en aquesta hipòtesi, i tal com s'indica en la mateixa consulta, no es pot realitzar una permuta d'un bé de domini públic, sense que prèviament siga desafectat d'aquesta condició de domini. Però, tampoc tindria sentit canviar una titularitat pública d'una parcel·la amb destinació dotacional pública a una parcel·la de titularitat privada amb destinació dotacional pública; una dotació pública que ja està obtinguda, perquè és de titularitat municipal, no pot revertir-se a titularitat privada, que impedeix la destinació pública de la dotació per a la qual està prevista en el pla. Per tant, en aquesta hipòtesi, no és procedent el canvi de titularitat.

Si partim de la consideració que una parcel·la, la de titularitat pública, està qualificada com a dotació pública, i l'altra parcel·la, la de titularitat privada, està qualificada com a dotació privada —en la normativa urbanística actualment vigent (art. 37.1 del TRLOTUP), no es consideren les dotacions privades d'ús educativocultural, però sí que estaven admeses en la normativa urbanística aplicable quan es va aprovar el planejament vigent de San Antonio de Benagéber—, la qüestió es planteja en els següents termes. L'única manera d'alterar una qualificació urbanística de dotació pública per a passar-la a dotació privada —terciari especial d'ús educatiu cultural, segons l'art. 37.1 del TRLOTUP—, encara que siga en una part de la parcel·la, és una modificació de planejament. No existeixen en la normativa vigent altres mecanismes (cessió, transferència, ocupació directa...) que permeten aqueixa eliminació de la destinació pública per a passar-la a destinació privada.

De les dades aportades en la consulta, no s'infereix que la dotació pública siga de la xarxa primària; després, es considera que és una dotació de la xarxa secundària. En aquest cas, la modificació de planejament és de competència exclusiva municipal, de conformitat amb l'art. 44.6 del TRLOTUP. En principi, es considera que la modificació del Pla general es tramitarà pel procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, regulat en l'art. 61 del TRLOTUP; l'òrgan ambiental és el mateix Ajuntament, i l'òrgan substantiu, competent per a aprovar la modificació, és també l'Ajuntament de San Antonio de Benagéber. Finalment, s'aclareix que altres figures de planejament, com poguera ser un estudi de detall, tampoc poden ser l'instrument de planejament per a operar aqueix canvi de qualificació urbanística, ja que, segons l'art. 41.1 del TRLOTUP, *“els estudis de detall defineixen o remodelen volums i alineacions, sense que puguin modificar altres determinacions pròpies del pla que desenvolupen”*. Com, en el cas que es planteja, es requereix modificar la qualificació urbanística (canvi de dotació pública a terciari especial educativocultural d'una part de la

parcel·la, i canvi de dotació privada a dotació pública educativocultural en la part que es compensa), no pot ser instrumentat el canvi mitjançant un estudi de detall.

### 3. Conclusió

El procediment per a canviar part d'una parcel·la de dotació pública destinada a ús educativocultural en el planejament vigent a una parcel·la de terciari especial destinada a ús educativocultural és una modificació del Pla general vigent, que afecta exclusivament l'ordenació detallada, i és d'aprovació definitiva municipal."

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'"evacuar (previs els informes tècnics o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments, es publiquen en la web de la Conselleria en la següent adreça:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**