

Expediente: C 32/2021-CM
Municipio: San Antonio de Benagéber
Asunto:

AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE BENAGÉBER
PL AYUNTAMIENTO, 1
46184 SAN ANTONIO DE BENAGÉBER

El 23/06/2021, ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **San Antonio de Benagéber**, formulando **consulta** relativa a permuta en suelo urbano, que el ayuntamiento concreta, en lo fundamental, del modo siguiente:

“En el suelo urbano de nuestro municipio existen dos parcelas colindantes, una de titularidad pública y otra privada. No existen entre ellas más colindantes. Las dos conforman una manzana única. Ambas parcelas están calificadas en el Plan General como dotación educacional-cultural; una de ellas es una finca pública municipal y la otra parcela es dotacional en el mismo sentido, educacional-cultural, pero es de titularidad privada.

El propietario de la finca particular solicita permutar una parte de la superficie de su parcela con otra parte de la parcela municipal.

En la permuta, la parcela del particular sufriría una pérdida de doscientos metros cuadrados, ya que se permutan ochocientos metros cuadrados de la finca pública por, aproximadamente, mil metros cuadrados de la parcela particular.

La parcela municipal ganará doscientos metros cuadrados, no sufre merma en su valoración sino que la incrementa por aumentar su superficie, según informe técnico, gana en metros de fachada lo cual favorece el uso de la finca y racionaliza su forma perimetral, al adoptar con la permuta una forma regular.

El particular desea realizar la permuta para ordenar mejor la superficie de su finca, que de esta manera quedaría con una forma más homogénea y podría ser utilizada para dividir su finca de manera más racional, si llegara el caso. Para ello no tiene inconveniente en perder superficie con la posible permuta.

Como la parcela municipal está calificada como Educativo-cultural, se trata de un bien de dominio público, por lo que no se puede realizar la permuta, en principio.”

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia ha evacuado informe al respecto, que, se transcribe a continuación, sirviendo el mismo de CONTESTACIÓN A LA CONSULTA FORMULADA:

En primer lugar, no queda del todo claro en la consulta formulada si la calificación urbanística de las dos parcelas es como dotación pública. Se dice que una parcela es de titularidad pública y la otra es de titularidad privada, pero no se aclara si la calificación urbanística de ambas es dotacional pública. Una cuestión es la titularidad de una parcela (pública o privada) y otra cuestión diferente es si el destino de esa parcela previsto por el plan es como dotación pública o como dotación privada. Ello de conformidad con el art. 35.1.b) del *texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell* (en adelante, TRLOTUP), que regula la red secundaria de dotaciones públicas.

Si partimos de la consideración de que se trata de dos parcelas dotacionales públicas con destino a uso educacional-cultural, en esta hipótesis, y tal como se indica en la propia consulta, no cabe realizar

una permuta de un bien de dominio público, sin que previamente sea desafectado de dicha condición de dominio. Pero, tampoco tendría sentido cambiar una titularidad pública de una parcela con destino dotacional público a una parcela de titularidad privada con destino dotacional público; una dotación pública que ya está obtenida, porque es de titularidad municipal, no puede revertirse a titularidad privada, que impide el destino público de la dotación para el que está prevista en el plan. Por tanto, en esta hipótesis, no procede el cambio de titularidad.

Si partimos de la consideración de que una parcela, la de titularidad pública, está calificada como dotación pública, y la otra parcela, la de titularidad privada, está calificada como dotación privada —en la normativa urbanística actualmente vigente (art. 37.1 del TRLOTUP), no se consideran las dotaciones privadas de uso educativo-cultural, pero sí que estaban admitidas en la normativa urbanística aplicable cuando se aprobó el planeamiento vigente de San Antonio de Benagéber—, la cuestión se plantea en los siguientes términos. La única manera de alterar una calificación urbanística de dotación pública para pasarla a dotación privada —terciario especial de uso educativo cultural, según el art. 37.1 del TRLOTUP—, aunque sea en una parte de la parcela, es una modificación de planeamiento. No existen en la normativa vigente otros mecanismos (cesión, transferencia, ocupación directa...) que permitan esa eliminación del destino público para pasarlo a destino privado.

De los datos aportados en la consulta, no se infiere que la dotación pública sea de la red primaria; luego, se considera que es una dotación de la red secundaria. En este caso, la modificación de planeamiento es de competencia exclusiva municipal, de conformidad con el art. 44.6 del TRLOTUP. En principio, se considera que la Modificación del Plan General se tramitará por el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, regulado en el art. 61 del TRLOTUP, siendo el órgano ambiental el propio ayuntamiento, y el órgano sustantivo, competente para aprobar la Modificación, también el Ayuntamiento de San Antonio de Benagéber. Finalmente, se aclara que otras figuras de planeamiento, como pudiera ser un estudio de detalle, tampoco pueden ser el instrumento de planeamiento para operar ese cambio de calificación urbanística, ya que, según el art. 41.1 del TRLOTUP, *“los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que*

puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla”. Como, en el caso que se plantea, se requiere modificar la calificación urbanística (cambio de dotación pública a terciario especial educativo-cultural de una parte de la parcela, y cambio de dotación privada a dotación pública educativa-cultural en la parte que se compensa), no puede ser instrumentado el cambio mediante un estudio de detalle.

3. Conclusión

El procedimiento para cambiar parte de una parcela de dotación pública destinada a uso educativo-cultural en el planeamiento vigente a una parcela de terciario especial destinada a uso educativo-cultural es una modificación del Plan General vigente, que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, y es de aprobación definitiva municipal.”

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”**.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO