INFORME JURÍDICO

Asunto: Transmisión/Cesión de Edificio Dotacional y Terreno anejo de propiedad municipal ubicado en c/ Santa Ana nº 3. bajo la refencia catastral N9865025H, a la empresa "Eskolabarri Sociedad Cooperativa". Análisis de la operación desde el punto de vista urbanístico.

Ref. Int. Exp.
Fecha. 28 Abr. 2014

Resumen.

Se emite informe jurídico con motivo de la consulta formulada por D. Juan Antonio Fenrández García en representación de Eskolabarri S.Coop, sobre las posibilidades de transmisión y o cesión del edificio municipal de la escuela ubicado en el Sistema General de Equipamiento SGEQ, c/Santa Ana nº 3 y su terreno anexo ubicado en el Sistema General de Espacios Libres.

CONSIDERACIONES JUÍRICAS.

1.- Sobre la posibilidad de enajanación del Edificio de la Escuela a la Cooperativa.

El actual edificio de la Escuela -y el terreno en el que se ubica-, constituye desde el punto de vista del Plan General de Ordenación Urbana un Sistema General de Equipamiento (Dotación Pública).

El Art. 116 de la ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, prohibe expresamente la enajenación onerosa de los inmuebles destinados a dotación pública.

> *"Artículo 116 Enajenación de bienes. Concurso*
>
> *1.- **Se prohíbe la enajenación onerosa de los bienes y derechos calificados como dotacionales**, incluido, en su caso, el derecho de propiedad superficiante de los terrenos calificados como dotación residencial protegida por la ordenación estructural."*

Por tanto, **en la situación actual no es posible la enajenación onerosa** (directa ni mediante concurso-subasta) del inmueble referido.

Para que se pudiese llevar a efecto dicha enajenación, además de cumplir con el requisito forma de la desafectación del bien de conformidad con la legislación sobre patrimonio de las administraciones públicas, sería necesario proceder a la previa o simultanea Modificación del Planeamiento para recalificar el Sistema General como Equipamiento Privado. (Art. 54 Ley 2/2006 de 30 de junio) La actual calificación de Dotación Pública, imposiblita como hemos anticipado su enajenación.

El procedimiento de recalificación podría llevarse a cabo por dos vías alternativas: La primera, incardinarse en la actual tramitación de la revisión del plan que implicaría la apertura de un periodo complementario de información pública y la segunda, mediante una modificación puntual del planeamiento.

La recalificación del Sistema General através de una Modificación Puntual del PGOU, para el supuesto de que se considere como una opción posible deberá apoyarse además en un Convenio Urbanístico para el Planeamiento, que justifique plenamente la oportunidad y conveniencia de la modificación y de la enajenación directa a una sociedad sin ánimo de lucro, todo ello, sin perjuico de las consideraciones que otras Administraciones con competencias Sectoriales –como es el caso del Departamento de Educación del Gobierno Vasco- puedan informar al Respecto.

El Convenio Urbanístico para la Modificación Puntual del Plan General deberá aprobarse por el Pleno de la Corparación Municipal por mayoría Absoluta y ser sometido a información pública por plazo de veinte días para formular alegaciones mediante su publicación en el BOB.

Aprobado Definitvamente el Convenio se procedería a la Modificación Puntual del Planeamiento (o su incluisión en el proceso de revisión de Plan General si es posible) con la tramitación adminsitrativa establecida en los Art. 90 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Aprobada definitvamente la Modificación Puntual y previa desafectación formal del bien através del procedimiento establecido en el Legislación sobre patrimonio de las Administraciones Públicas, se acordaría su enajenación directa a la entidad sin ánimo de lucro.

En uno u otro caso, el plazo de la tramitación –que depende de los recursos que se formulen así como de la emisión de informes de las administraciones con competencias sectoriales- sería de entre 12 y 18 meses.

2.- Sobre la posibilidad de enajenación del Terreno Anejo al edificio de la Escuela a la Cooperativa.

Todo lo dicho para la enajenación del edificio de la escuela es aplicable a la enajenación del terreno adjunto con la siguiente salvedad: La clasificación y calificación actual del terreno es **Sistema General de Espacios Libres** – *Aun cuando el documento de revisión del PGOU inicialmente aprobado prevé su mutación a Sistema General de Equipamiento, esto no se producirá hasta su aprobación definitiva* - .Por tanto, se precisaría una Modificación del Planeamiento para la previa clasificación del suelo como Equipamiento Privado a través de cualquiera de los procedimientos referidos en el punto 2 de este informe. No obstante, en este caso, **al tratarse de modificación de zonas verdes se requiere informe favorable expreso de la COTPV de conformidad con lo dispuesto en el Art. 105.7 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.**

3. Sobre la posibilidad de establecer un concesión admistrativa.

En el caso del Edificio de la Escuela, desde el punto de vista de la Legislación Urbanística no existe inconveniente en el establecimiento de una concesión administrativa para la explotación privativa de un bien de dominio público, cuyo destino es, además compatible. En este caso, el carácter de Dotación Pública podría mantenerse en el Planeamiento, sin necesidad de efectuar modificaciones en el mismo.

No ocurre lo mismo respecto del terreno, que, al estar clasificado como Sistema General de Espacios Libres, tiene un destino incompatible con el uso pretendido por la Cooperativa. Por ello, y para el caso de que se pretenda ceder este suelo se ha proceder previamente a su recalificación como Sistema General de Equipamiento Educativo.

4.- Sobre las Posiblidades Edificatorias de la Parcela.

Tratándose actualmente de una parcela dotacional pública, la edificabilidad es ilimitada. Dicho de otra forma, se puede ajustar al proyecto arquitectónico que mejor pueda cumplir el fin público a juicio de la Corporación Municipal.

Para el caso de que se produjese en algún momento una Modificaicón Puntual del PGOU que considerase la parcela como Equipamiento Privado, sería necesario establecer los parámetros edificatorios de la parcela, así como su sistema de gestión.

El letrado Asesor

Fdo.: Javier Cuevas