AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

CONTESTACIÓN A SOLICITUD REALIZADA POR

ESKOLABARRI (Registro de entrada nº 3157)

AYUNTAMIENTO DE ERMUA/ERMUKO UDALA
REGISTRO GENERAL/ERREGISTRO OROKORRA
SALIDA/IRTEERA
Fecha/Data 21-05-14 10:26:24
Núm./Zk. 3.158

En relación con la consulta por Ud. realizada en fecha 15 de abril de 2014, en su calidad de Presidente de Eskolabarri Ikastetxea, S. Coop., por la que solicita información de este Ayuntamiento sobre las posibilidades de transmisión y/o cesión del edificio municipal del centro escolar ubicado en el Sistema General de Equipamiento SGEQ, en la calle Santa Ana nº 3 y su terreno anexo ubicado en el Sistema General de espacios Libres, una vez emitidos los informes técnicos correspondientes, a continuación le comunico lo siguiente:

PRIMERO.- Se solicita información sobre "*el precio del metro cuadrado, así como el precio total del edificio y parcela, en conjunto y por separado, ante la posibilidad de una adquisición o compra por parte de Eskolabarri Ikastetxea S. Coop. del edificio ocupado actualmente con referencia catastral N9865025H.*"

Ante esta cuestión y en base a las consideraciones jurídicas emitidas al efecto, le comunico que 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, prohíbe 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 formal 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, imposibilita 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 a través de una Modificación Puntual del PGOU, para el supuesto de que se considere como una opción posible, deberá apoyarse además en un Convenio Urbanístico 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 perjuicio 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 Corporación 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 definitivamente el Convenio se procedería a la Modificación Puntual del Planeamiento (o su inclusión en el proceso de revisión de Plan General si es posible) con la tramitación administrativa establecida en los Art. 90 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previa desafectación formal del bien, a través del procedimiento establecido en la 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.

CONTESTACIÓN A SOLICITUD REALIZADA POR ESKOLABARRI (Registro de entrada nº 3157)

Visto lo precedente y, a tenor del informe emitido por el arquitecto municipal, la valoración del edificio y del suelo es la siguiente:

- Valor del edificio: 462,67€/m^2 ó 489.634,55€
- Valor del suelo: 225,89€/m^2 ó 239.050,35€
- Valor total conjunto: 728.684,35€

SEGUNDO.- Se solicita información sobre "*el precio del metro cuadrado y las posibilidades de construcción del terreno contiguo al edificio actualmente en uso y contemplado en el avance del PGMOU como Sistema General*".

Ante esta cuestión y en base a las consideraciones jurídicas emitidas al efecto le comunico que 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. Aún 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 primero. 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.

Visto lo precedente y, a tenor del informe emitido por el arquitecto municipal, la valoración del suelo es la siguiente:

- Valor del suelo: 800€/m^2
- Edificabilidad máxima: 1,04m^2T/m^2S

TERCERO.- Se solicita información sobre *"la posibilidad de solicitar una concesión administrativa para el edificio y el terreno que ocupa; las condiciones generales y el canon al que debería hacer frente o asumir Eskolabarri S. Coop; el plazo máximo de concesión y sus posibles prórrogas*"

Sobre esta cuestión el informe emitido por la asesoría jurídica establece lo siguiente:

REQUISITOS LEGALES PARA LA CONCESIÓN:

1. Las concesiones demaniales se rigen preferentemente por la normativa patrimonial; constituida por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), aplicable a las entidades locales de acuerdo a lo recogido en su disposición final segunda. Además de lo anterior, por las normas de carácter básico (arts. 79 a 83) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y del Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y su normativa de desarrollo en materia de bienes locales, y por los preceptos de la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local, que no contradigan la precedente legislación estatal básica y autonómica de desarrollo, y los preceptos no básicos de la LPAP.

2. La **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas** -LPAP-, en sus artículos 4 y 5 establece que, por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales, definiéndose los bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

3. De acuerdo con lo previsto en el **artículo 4 del Reglamento de Bienes**:

"Son **bienes de servicio público** los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades locales, tales como Casas Consistoriales, Palacios Provinciales y, en general, edificios que sean de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, montes catalogados, **escuelas**, cementerios, elementos de transporte, piscinas y campos de deporte, y, en general, cualesquiera otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos."

4. Por lo tanto, los colegios tienen la consideración de bienes de dominio público destinados al servicio público. Al ser bien de dominio público habrá que acudir a las formas de uso de este tipo de bienes.

5. Los artículos 84 y 93 de la LPAP (básico en lo que se refiere a sus cuatro primeros apartados) señalan:

- Nadie puede, sin **título que lo autorice** otorgado **por la autoridad competente**, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos.

- Las **concesiones y autorizaciones** sobre bienes de dominio público se regirán en primer término por la legislación especial reguladora de aquéllas y, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, por las disposiciones de esta Ley.

- El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en **régimen de concurrencia**. No obstante, podrá acordarse el **otorgamiento directo** en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas de la propia Ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.

- Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar **sujetas a las tasas previstas en sus normas especiales**. No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.

- Una vez otorgada la concesión deberá procederse a su **formalización en documento administrativo**, título suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad.

- Las concesiones se otorgarán por **tiempo determinado** siendo su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, de **75 años**, salvo que se establezca otro menor en las leyes que resulten de aplicación.

SUPUESTOS DE ADJUDICACIÓN DIRECTA:

Según el artículo 137.4 de la LPAP se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

"a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.

b) Cuando el adquirente sea una ***entidad sin ánimo de lucro****, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.*

c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una ***función de servicio público o a la realización de un fin de interés general*** *por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b)....."*

LA TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO:

En el ámbito local esa tasa se regula en el artículo 20.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TR LRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en relación con el 24, en el que se indica que, con carácter general, debe tomarse como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien (si bien, cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, su importe vendrá determinado por el valor de la proposición sobre la que recaiga la concesión).

En este mismo sentido, el artículo 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, determina que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare; y, entre ellas, debería figurar el canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa. De acuerdo al artículo 84 RB, la valoración de los bienes se realizará como si se tratara de bienes de propiedad privada; siendo necesario que, por parte de la corporación, se apruebe un proyecto de la concesión.

Evidentemente, lo más sencillo es, sobre la valoración del dominio público, establecer un porcentaje que constituya el canon anual a abonar por parte del concesionario. Lamentablemente, el TR LRHL no da este porcentaje, limitándose a las afirmaciones generales del artículo 24 antes citado. La Ley 8/1989, de 13 de abril (BOE del 15), de tasas y precios públicos, regula en su artículo 64 las bases y los tipos de gravamen de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal; indicando el modo de cálculo de la base a partir del valor de mercado de los terrenos colindantes o de su utilidad, y estableciendo como regla general un tipo de gravamen del 5%.

Puesto que no existe imposición normativa en relación con dicho porcentaje en el ámbito local, como se ha indicado, añadiremos la referencia de alguna figura conceptualmente similar: el artículo 92 RB determina, para el caso de arrendamientos de bienes patrimoniales, que el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes.

En conclusión, el canon a fijar en el caso de una concesión demanial, debe determinarse teniendo en cuenta que hay que mantener un equilibrio entre dos premisas fundamentales: por una parte, hay que determinar una **remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede** (lógicamente ésta estará relacionada con la valoración de dicho inmovilizado realizada en el informe técnico, y se tendrán en cuenta también las eventuales obras a realizar por el concesionario, que podrán ser amortizadas por él durante la explotación); y, por otra, **un retorno razonable para el concesionario, por la inversión y el riesgo que asume**. Los porcentajes más usuales oscilarían entre el **2% y el 6%,** siempre que exista actividad.

Entre los **factores a tener en cuenta** para la determinación de dicho canon podemos citar: los gastos de explotación del bien, en su caso, que deben estar perfectamente determinados, la anualidad de las inversiones a realizar por el concesionario (amortización de los bienes en función de su vida útil) y otros costes indirectos, gastos financieros y lucro estimado para el concesionario según el sector de actividad en el que se pueda clasificar la explotación, en su caso. Todas ellas, cuestiones que deben haberse reflejado, de acuerdo a lo recogido en el artículo 84 RB en el proyecto de concesión.

CUARTO.- Se solicita información sobre "*las condiciones de la concesión administrativa de los metros cuadrados que el proyecto requiera del terreno contiguo al edificio; las condiciones generales y*

el canon al que debería hacer frente o asumir Eskolabarri S. Coop; el plazo máximo de concesión y sus posibles prórrogas".

En relación con este asunto se ha informado que 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 de proceder previamente a su recalificación como Sistema General de Equipamiento Educativo.

QUINTO.- Por último, se solicita información sobre "*la existencia en el municipio de algún terreno con categoría no urbanizable con las dimensiones suficientes y condiciones mínimas de edificación, accesibilidad y otros requisitos exigibles que pudiera garantizar la viabilidad del proyecto y el interés de sus colectivos*".

Sobre este asunto y según informe del arquitecto municipal, a continuación les detallamos los requisitos urbanísticos que debería cumplir la parcela edificable, si bien no corresponde a este ayuntamiento su localización. En este sentido, tal y como se describe en el informe aludido "*Se permite la construcción de edificaciones declaradas de utilidad pública e interés social, en las categorías de Suelo No Urbanizable, Forestal y Agroganadera y Campiña con las siguientes condiciones:*

- *Uso E3 – Equipamiento comunitario público o privado.*
- *Se debe justificar la necesidad de localización en Suelo No Urbanizable.*
- *Parcela minima – 10.000 m^2*
- *Frente mínimo a camino publico – 40 m*
- *Ocupación máxima – 10%*
- *Edificabilidad máxima – 1000 m^2/ 0,10m2T/m^2S*
- *Distancia minima a lindero – 8m*

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

CONTESTACIÓN A SOLICITUD REALIZADA POR

ESKOLABARRI (Registro de entrada nº 3157)

- *Altura máxima de cumbrera – 7,50 m*
- *Altura máxima de alero – 5,50 m"*

Es lo que le comunico, para su conocimiento y efectos oportunos, en espera de que las consideraciones vertidas en la presente comunicación respondan a la solicitud por Ud. realizada.

En Ermua, a 20 de mayo de 2014

EL DIRECTOR DEL ÁREA TÉCNICA,

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA · ERMUA HIRIKO UDALA ·

Fdo.: David Henares Fuente

ESKOLABARRI IKASTETXEA S. COOP.
Santa Ana calle 3 s/n.
48260 ERMUA

RECIBÍ:

21-05-2014