



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

DICTAMEN DE LA COMISIÓN INSTITUCIONAL DE INTERPRETACIÓN DEL PGOU SOBRE LA APLICACIÓN DE LA TÉCNICA DE LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ANTECEDENTES

Se somete a dictamen de esta Comisión, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional 2ª de la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas, la aplicación de la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, como consecuencia de la Sentencia 97/2021 del Tribunal Superior de Justicia de Albacete.

DICTAMEN.

Emitido informe conjunto del Jefe de Servicio y la Jefa de Sección Jurídica de Planeamiento de este Excmo. Ayuntamiento, en cuya conclusión plasman lo siguiente:

"El planeamiento municipal es una manifestación de la autonomía local regulada en la ley de bases, en su artículo 25 en relación con el 140 de la Constitución Española que no puede dejarse abandonada sine die, es un instrumento vivo que debe ir adaptándose a las necesidades de la ciudad con referencia en las diversas normativas. La Carta europea de autonomía local consagra expresamente el principio jurídico de subsidiariedad, al señalar, en su artículo 4.3, que el ejercicio de las competencias públicas debe corresponder preferentemente a las autoridades más cercanas a los ciudadanos, proclamando implícitamente la capacidad de los Ayuntamientos para decidir bajo su responsabilidad los asuntos urbanísticos de alcance local.

Bien es cierto, que es un tema cuya aplicación y en consecuencia interpretación se ha realizado desde siempre en el Servicio de Licencias. Que el PGOU debe adaptarse a la normativa vigente, en cuanto a la terminología tampoco es nuevo.

Se ha analizado la parte de evolución normativa para justificar la terminología en lo referente a las técnicas para adquisición de suelo dotacional (como son las TAUS) y actuaciones asistemáticas y la terminología equivalente en la evolución normativa posterior, se justifica en el presente informe, pues es obvio, que el contexto cronológico de nuestro PGOU condiciona la interpretación en cuanto a la aplicación de esta técnica de adquisición de suelo dotacional, ya que nuestro plan general es del año 97, y en Castilla La Mancha nos dimos nuestra primera ley autonómica (de desarrollo) en materia urbanística en el año 1998.



Es necesario, en primer lugar, adquirir los derechos para realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en la legislación vigente la materialización del aprovechamiento correspondiente previsto por la ordenación urbanística (en el caso que nos ocupa la TAU), podrán realizarse las autorizaciones municipales correspondientes.

La aplicación de la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en suelo urbano no consolidado, legislación autonómica, o actuaciones asistemáticas, legislación estatal TRLS92, son correspondientes y el PGOU cumple ambas situaciones, la vigente en el momento de aprobación del instrumento de ordenación municipal, y su adaptación a la normativa autonómica.

Este procedimiento se establece por el incremento de aprovechamiento y obtención de dotaciones de interés general y en cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española.

El destino y registro de las transferencias, no se informa desde este servicio, pero si cabe incidir que debe destinarse preceptivamente a lo determinado por el PGOU y no a nuevas actuaciones que deberán justificarse, tanto técnicamente como con la memoria económico-financiera y actualmente con la memoria de sostenibilidad económica.

No puede obviarse el contexto cronológico desde el punto de vista normativo en que se elaboró el vigente PGOU de Ciudad Real (año 1997 y anteriores y la evolución de la normativa urbanística posterior, tanto a nivel estatal como a nivel de desarrollo por la propia comunidad autónoma), ya que en una competencia exclusiva de la comunidad autónoma como la que es el objeto de este informe, las sucesivas legislaciones urbanísticas de desarrollo han mantenido la esencia de las TAUS como técnica para obtener suelo dotacional como se dispone en el vigente plan general, sin que este instrumento entre en contradicción con la normativa referida, pues la terminología respecto del suelo al que es aplicable tal técnica manifiesta equivalencias en cada modificación del cuerpo normativo autonómico posterior.”

Por unanimidad de los miembros se estima procede continuar aplicando como hasta ahora la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, en consonancia con lo previsto en el informe citado, y en especial por la afirmación contenida en el mismo que establece que: *La aplicación de la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en suelo urbano no consolidado, legislación autonómica, o actuaciones asistemáticas, legislación estatal TRLS92, son correspondientes y el PGOU cumple ambas situaciones, la*



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

vigente en el momento de aprobación del instrumento de ordenación municipal, y su adaptación a la normativa autonómica.

Todo ello sin perjuicio de instar al órgano municipal competente a una innovación en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para que adecúe la nomenclatura prevista en las mismas a la actualmente utilizada por la legislación urbanística autonómica.

Igualmente hay que hacer constar que si se eliminase la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico sería conveniente establecer otro sistema de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Por ello se estima conveniente que este dictamen se adjunte a modo aclaratorio a los Decretos de liquidación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico y que una vez aprobado, en su caso, por el órgano competente, junto a su publicación se realice también la del informe emitido por el Servicio de Planeamiento que ha servido de base a la aprobación de este dictamen.

Se aprobó el presente dictamen en JGL de 2 de noviembre de 2021.