



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

**DON MIGUEL ÁNGEL GIMENO ALMENAR, SECRETARIO
GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL,**

C E R T I F I C O:

Que el Pleno, en sesión celebrada el día 30 de Enero de 1.998, en su punto **SEXTO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**, por unanimidad de los asistentes, acordó aprobar la propuesta del Concejal de Urbanismo de 14 de Enero de 1.998, que fué dictaminada favorablemente por la Comisión Municipal de Urbanismo de 15 de Enero de 1.998, y cuyo texto dice lo siguiente:

" Aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno, sesión del día 31/10/97, el registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos y su Reglamento, expuesto al público no se han formulado sugerencias ni reclamaciones.

Vistos: art. 3.5.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. arts. 49 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, se formula al Pleno la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

Aprobar definitivamente el Registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos del Ayuntamiento de Ciudad Real y su Reglamento, publicándolo íntegramente su texto en el B.O.P., de conformidad con el Art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local."

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente Certificación, sin perjuicio de los efectos prevenidos en el artículo 206 del ROF, de orden y con el Visto Bueno del Ilmo. Sr. Alcalde, en Ciudad Real a cinco de Febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Vº Bº

ED. ALCALDE,





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE
APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
DEL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

MEMORIA

REGLAMENTO

ANEXO: Modelo de ficha.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

MEMORIA

El Art. 3.5.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Ciudad Real, establece que conforme a lo previsto en el Art. 197 de la Ley del Suelo, hay que entender en la actualidad tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 1997 de 20 de Marzo, Art. 58 de la Ley 5/1997 de 10 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, creará un Registro de Aprovechamiento para los fines previstos en dicho artículo.

En dicho Registro se inscribirán, al menos los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

Esto supone la posibilidad de controlar una serie de actos relacionados con los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas. Tal y como está estructurada la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, debe producirse un ajuste entre el aprovechamiento susceptible de adquisición y el aprovechamiento real de todas las parcelas de Suelo Urbano.

El ajuste de aprovechamiento se produce de diversas maneras: transferencias de aprovechamientos, aprobación de proyectos de reparcelación, proyectos de compensación en unidades de ejecución.

El contenido en la Ley es insuficiente, solo opera en las actuaciones asistemáticas, habiendo casos que escapan de su control.

Los supuestos encontrados son los siguientes:

* Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares. Suponen la intervención de dos o más parcelas, siempre dentro de la misma área de reparto y en terrenos no incluidos en unidad de ejecución. Pueden participar en la operación terrenos afectados a uso dotacional público local. Se consideraría cesión a la adquisición del A.U.S.A. excedentario, y distribución cuando la contraprestación a la transferencia es la distribución del aprovechamiento de la parcela con exceso de aprovechamiento real en una parcela deficitaria.

* Venta de aprovechamiento del Ayuntamiento al titular. Sólo interviene una parcela, para la que se adquiere el aprovechamiento.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

* Venta de aprovechamiento del titular al Ayuntamiento, en el supuesto de que el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo o inferior al patrimonializable.

* Acuerdos de cesión a la Administración de terrenos afectados a sistemas generales o dotacionales locales no incluidas en unidades de ejecución, transfiriendo su aprovechamiento a otra parcela.

El conjunto de estos supuestos es el establecido como contenido obligatorio en el art.58 de la Ley de M.U.M.R.S. y O.U.

Conforme establece el art. 3.4.2.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en todas las actuaciones sistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada, este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad. En el resto de las áreas podrá no agotarse dicho aprovechamiento, si bien, las cesiones se computaran como si se hubiera materializado la totalidad.

En actuaciones asistemáticas con edificaciones existentes en suelo urbano, en las que el planeamiento no obliga a materializar los aprovechamientos reales y el resultante de la nueva obra es inferior al subjetivo y al real, no queriendo el interesado materializar éste ni agotar aquél susceptible de adquisición, no se producen transferencias de aprovechamientos urbanísticos. Por tanto, es un supuesto que no recoge el registro.

Otro caso particular se produce en las enajenaciones de parcela por parte de la Administración, en las que es válida la fórmula de realizar el ajuste previo a la venta; es decir que se trata de un ajuste de la Administración con ella misma, tanto sea la parcela en cuestión excedentaria o deficitaria de A.U.S.A.

Otros supuestos que no son estrictas transferencias pero que es conveniente reflejar en el registro son los siguientes:

* Actuaciones de forma sistemática, tanto en unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real (art.33), como en unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación(art.34). En ellas se desarrolla un proceso, mediante cualquiera de los sistemas de actuación previsto por la Ley, en el que el A.U.S.A. de una serie de parcelas se materializa en otras resultantes que tienen ajustado el A.U.S.A. a su aprovechamiento real.

Es conveniente tener reflejado en el Registro tanto la operación de ajuste como las parcelas resultantes, ya ajustadas al objeto de evitar su inclusión posterior en el tráfico de aprovechamientos.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

En conclusión, existe una desigualdad entre el derecho del propietario de una parcela (A.U.S.A.) y la capacidad de edificación prevista en el Plan (aprovechamiento real). Esta desigualdad se extiende en principio a la totalidad de parcelas del suelo urbano, estén o no edificadas y, por supuesto, a las del urbanizable programado aunque no sea objeto de este registro.

En un plazo más o menos lejano, esta desigualdad se corrige, por diversos métodos: reparcelaciones, proyectos de compensación, transferencias de aprovechamiento en actuaciones sistemáticas... en muchos casos se corresponden con un acto de la Administración: aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o reparcelación, etc. El Registro, al producirse estos actos reflejará el ajuste que se produce.

El Registro cuenta como elemento básico la ficha de parcela, en la que constarán todos los datos necesarios para su localización, su titularidad y su situación respecto al aprovechamiento urbanístico. El asiento incluirá la ficha de las parcelas afectadas en la regularización o transferencia, así como los datos de la transferencia propiamente dicha y el acto al que se liga.

El Registro funcionará por orden cronológico, correspondiendo cada asiento a una transferencia, independientemente del número de fincas afectadas. Pudiendo darse el caso de que intervengan fincas ya incluidas en el Registro pero no totalmente ajustadas.

El Registro se llevará mediante mecanización informática.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

REGLAMENTO

TITULO I. CREACION DEL REGISTRO, ASIENTOS, SUPUESTOS REGISTRABLES

CAPITULO ÚNICO. CREACIÓN DEL REGISTRO, ASIENTOS, SUPUESTOS REGISTRABLES

Artículo 1º.- El Ayuntamiento de Ciudad Real, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 3.5.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., crea un registro de transferencias de aprovechamiento en suelo urbano, que se llevará mediante medios informáticos.

Artículo 2º.- Cuando se produzca la transferencia se realizará asiento de la misma en el registro de transferencias de aprovechamientos.

Artículo 3º.- Los asientos se ordenarán cronológicamente. Cada uno de ellos constará de las hojas que sean necesarias para su completa descripción, en función del supuesto que se trate y utilizando el modelo de ficha creado al efecto.

Artículo 4º.-

1.- Los supuestos registrables son los recogidos en el art. 58 de la Ley 5/1997, 10 de Julio, de Medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, como contenido mínimo, y todos aquellos actos que conlleven una alteración o ajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación de las parcelas.

2.- Supuestos contemplados en este Reglamento, que constituyen transferencias propiamente dichas, producidas en actuaciones asistemáticas:

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento entre particulares.
- b) Venta de aprovechamiento del Ayuntamiento al propietario de una parcela.
- c) Venta de aprovechamiento del propietario de una parcela al Ayuntamiento.
- d) Acuerdo de cesión del propietario de una parcela al Ayuntamiento del aprovechamiento de otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en Unidades de ejecución.
- e) Regularización del aprovechamiento de parcelas municipales de forma previa a su enajenación.

3.- También se incluyen en el Registro los siguientes supuestos, aunque no se produzca transferencia, completando el control sobre ajuste de aprovechamiento que se producen en cada área de reparto en suelo urbano:



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

a) Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real. Ajuste de aprovechamientos y parcelas resultantes.

b) Unidades de Ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación. Ajuste de aprovechamientos y parcelas resultantes.

Artículo 5º.- La transferencia o ajuste se anota en el registro cumplimentando el modelo de ficha correspondiente que figura en el anexo, debiendo incluirse en el expediente el informe técnico que justifique el cálculo del aprovechamiento.

Artículo 6º.- Las inscripciones en el registro se practican en virtud de los siguientes documentos o actos administrativos:

1.- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos entre particulares: título formalizado en escritura pública.

2.- Cesiones a la Administración de terrenos destinados a sistemas generales: acuerdo municipal aceptando la cesión.

3.- Compra venta de aprovechamiento entre particulares y Administración: acuerdo municipal.

4.- Regulación de aprovechamiento de parcelas municipales, previa a su enajenación: acuerdo municipal.

5.- Actuaciones sistemáticas: aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Compensación.

TITULO II. PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CON MEDIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO

CAPITULO I. CON MONETARIZACION ECONOMICA

Artículo 7º.- Solicitado por el interesado la licencia de edificación o de transferencia de aprovechamiento seguirá el siguiente procedimiento:

1.- Resolución de Alcaldía, ordenando la incoación de procedimiento para la transferencia de aprovechamiento urbanístico.

2.- Informe y cuantificación económica por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de las diferencias entre los aprovechamientos subjetivos y reales .

3.- Audiencia al interesado por plazo de 10 días, a efecto que pueda efectuar alegaciones.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

4.- Resolución de la Alcaldía, requiriendo al interesado para ingreso de la monetarización económica del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, o, en su caso, ordenando el pago del mismo a favor del interesado.

5.- Ingreso/Pago en la Caja municipal de las correspondientes cantidades y práctica de asientos contables por la intervención municipal.

6.- Incorporación al expediente sobre concesión de licencia, del documento acreditativo del ingreso/pago en la caja municipal del importe de la transferencia.

7.- Acuerdo del órgano municipal competente sobre la transmisión del aprovechamiento y sobre concesión de licencia de edificación.

8.- Inscripción de la transferencia efectuada en el R.T.A.U.

CAPITULO II. TRANSFERENCIA EN SUELO

Artículo 8º.- Cuando las transferencias entre aprovechamientos sea en suelo, se seguirá el procedimiento siguiente:

- 1.- Si el procedimiento se inicia a instancia de parte, solicitud del interesado.
- 2.- Resolución de Alcaldía, ordenando la incoación de procedimiento para la transferencia de aprovechamiento urbanístico.
- 3.- Informe por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo.
- 4.- Audiencia al interesado por plazo de 10 días a efecto de alegaciones.
- 5.- Resolución del órgano municipal competente sobre transferencia de aprovechamiento.
- 6.- Inscripción de la transferencia en el R.T.A.U.
- 7.- Elevación a escritura pública de la transferencia en suelo realizada.

CAPITULO III. TRANSFERENCIAS ENTRE PARTICULARES

Artículo 9º.- Cuando las transferencias de aprovechamientos urbanísticos sea entre particulares, se seguirá el procedimiento siguiente:

- 1.- Solicitud de los interesados, adjuntando el documento público en el que consten los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos.
- 2.- Informe por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo.
- 3.- Audiencia a los interesados por plazo de 10 días, a efecto de alegaciones.
- 4.- Resolución del órgano municipal competente.
- 5.- Inscripción en el R.T.A.U.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- En lo no previsto en este Reglamento, será de aplicación la legislación urbanística en vigor.

SEGUNDA.- Este reglamento y registro entrará en vigor conforme a lo establecido en el art. 70.2. de la Ley de Bases de Régimen Local, inscribiéndose en el mismo las transferencias de aprovechamientos realizadas desde la aprobación de la revisión del P.G.O.U. de Ciudad Real.

EL GERENTE DE URBANISMO,

EL CONCEJAL DE URBANISMO,
Por delegación del Ilmo. Sr. Alcalde.

FORMULARIO DE FINCAS **CONTROL**

NOMBRE CALLE:
NÚMERO:
SOLARES

SUPERFICIE:
CLASE SUELO:

CALIFICACION:
AREA REPARTO:

SISTEMÁTICA:
ASISTEMÁTICA:
UNIDAD EJECUCION:

AR: m²/t
 ASA: m²/t

TAU: m²/t
 V. REPER: pts/m²

MAT. DINERO: pts
 CAMBIO ALINE: m²s

MAT. SUELO:

DOT LOC:
REF CAT:
CATASTRO

N° FINCA:
REGISTRO
NREG AYUN:
PROYECTO

DNI-S:
SOLICITANTE
Registro Nuevo

ANEXO: MODELO DE FICHA