



AJUNTAMENT
DE
PATERNA (VALENCIA)

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1º.-

La presente Ordenanza se establece en uso de la potestad reglamentaria y de las competencias que en materia de urbanismo confieren al Ayuntamiento los artículos 41.1.a), 25 y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 2º.-

Es objeto de esta ordenanza estructurar y regular el procedimiento para las transferencias de aprovechamiento de aquellos terrenos que, de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real decreto legislativo 1/92, de 26 de junio) y en la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, sean poseedores de aprovechamiento subjetivo susceptible de ser transferido a otros terrenos o parcelas que cuenten con excedente de aprovechamiento, así como las compensaciones monetarias sustitutivas. Todos estos actos serán inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

Artículo 3º.-

Es igualmente objeto de la presente ordenanza regular el trámite procedimental para constituir reservas de aprovechamiento en aquellos terrenos que sean poseedores de él, según lo establecido en la normativa urbanística.

Artículo 4º.-

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE
APROVECHAMIENTO .

Los aprovechamientos a tener en cuenta a los efectos previstos en la presente ordenanza son los que resulten de la aplicación de los aprovechamientos tipo de las distintas áreas de reparto delimitadas en la revisión anticipada del Programa de actuación del Plan General de 9 de mayo de 1991.

Artículo 5º.-

En el caso de que los aprovechamientos tipo citados en el artículo anterior perdiesen vigor por cualquier circunstancia se estará a lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley Reguladora.

Artículo 6º.-

A los efectos del artículo anterior se entenderá que integra un área de reparto cada parcela de destino privado, junto con los terrenos a los que dé frente y que una vez urbanizados le confieran la condición de solar, según la definición contenida en el Plan General de Paterna de 15 de noviembre de 1990.

En caso de no existir conformidad con otros terrenos ya urbanizados se entenderán incluidos en el área de reparto definida en el párrafo anterior aquellos que confieren a la parcela acceso rodado, que estarán constituidos por una franja con un ancho mínimo de tres metros que discurriendo por vial proyectado en el planeamiento enlace con la zona urbanizada más próxima.

Si, como consecuencia de la aplicación de la regla anterior, se favoreciese a parcelas intermedias entre la que solicita la licencia y los viales urbanizados más próximos, aquellas deberán suplementar concesiones adicionales de terreno destinado a uso dotacional público las superficies en que se hubiesen visto favorecidas en el momento de solicitar licencia de obras.

Artículo 7º.-

Para la determinación de los excedentes de aprovechamiento resultantes de la aplicación

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE
APROVECHAMIENTO .

del aprovechamiento tipo no se computarán los sótanos ni aquellas construcciones autorizadas por el planeamiento que se sitúen por encima de la altura reguladora máxima permitida.

Artículo 8º.-

Dadas las características del municipio de Paterna y por razones de interés público local, en todas las áreas de reparto, con motivo de la solicitud de licencia de edificación, será posible transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos en la forma que se regula en la presente ordenanza.

CAPITULO II.- Ambito de aplicación.

Artículo 9º.-

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende a todas las transferencias de aprovechamiento que se realicen en el municipio, la compensación monetaria sustitutiva de las mismas, así como a las reservas de aprovechamiento subjetivo que se puedan efectuar con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional, para su posterior transferencia.

Capítulo III.- Transferencias de aprovechamiento.

Artículo 10º.-

El propietario de un terreno que pretenda transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedente de aprovechamiento deberá formular al Ayuntamiento su propuesta por escrito, acompañando a la solicitud copia de la escritura pública de propiedad del terreno en cuestión y planos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas, así como certificación del Registro de la Propiedad sobre la propiedad y libertad de cargas del terreno objeto de la transferencia.

Artículo 11º.-

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO .

La solicitud formulada habrá de ser comprobada por el Ayuntamiento, a cuyo objeto y antes de adoptar acuerdo, será sometida a informes de los servicios técnicos, además del jurídico preceptivo del Jefe de la Dependencia, que acrediten las circunstancias y datos aducidos por el interesado y, en consecuencia, la posibilidad de llevar a cabo o no la correspondiente transferencia, especificando el aprovechamiento susceptible de apropiación por el interesado y el ajuste correspondiente en otra parcela con excedente de aprovechamiento.

En caso de que se advierta alguna deficiencia, se comunicará al interesado a fin de que pueda subsanarla, o completarla, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12º.-

Una vez emitidos los informes favorables mencionados en los que se considere la procedencia de llevar a cabo la correspondiente transferencia de aprovechamiento y la consiguiente cesión al municipio de los terrenos, se comunicará la conformidad de la cesión ofrecida al interesado, y se le requerirá para que proceda a formalizar la cesión al Ayuntamiento de los referidos terrenos mediante escritura pública o documento administrativo.

El Decreto de otorgamiento de la licencia hará constar que se ha realizado la correspondiente transferencia de aprovechamiento y ordenará la inscripción de la misma en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y en el de la Propiedad, así como la incorporación de los terrenos al Patrimonio Municipal del Suelo o al Inventario Municipal de Bienes.

Artículo 13º.-

Toda transferencia de aprovechamiento conllevará automáticamente la adquisición por

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE
APROVECHAMIENTO .

el Ayuntamiento del 15 por ciento del aprovechamiento tipo correspondiente al terreno objeto de la cesión que la ley le otorga.

Capítulo IV. Reserva de aprovechamiento.

Artículo 14°.-

El propietario de terrenos con destino dotacional podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia, transmitiendo al dominio público la propiedad de los mismos.

Artículo 15°.-

Si el propietario del terreno lo cede gratuitamente al Ayuntamiento, procederá la reserva de aprovechamiento cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente; no podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

Si es el Ayuntamiento o el urbanizador, público o privado, el que sufraga el precio del terreno dotacional podrá por aquél efectuarse reserva del aprovechamiento si el terreno se adquiere para su destino público, salvo si la adquisición del terreno va acompañada por expropiación conjunta tasada a un precio medio con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

Artículo 16°.-

El procedimiento para efectuar reserva de aprovechamiento será análogo al establecido en los artículos 10, 11 y 12 de la presente ordenanza para la transferencia de aprovechamientos, es decir:

- a) Solicitud formulada por el propietario del terreno respecto del que se pretende efectuar la reserva, acompañando copia de la escritura pública de propiedad del terreno y plano expresivo de su localización y dimensiones, así como certificación del Registro de la

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO .

propiedad y libertad de cargas del mismo.

- b) Informes de los servicios técnicos y jurídicos citados referentes a la posibilidad de llevar a cabo la reserva de aprovechamiento solicitada, con especificación del aprovechamiento susceptible de reserva.
- c) Aprobación de la reserva solicitada y notificación del acuerdo correspondiente al interesado.
- d) Formalización de la cesión del terreno al Ayuntamiento mediante escritura pública o documento administrativo y,
- e) Constancia de la reserva efectuada en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga causa.

Las reservas de aprovechamiento que se efectúen se harán constar, igualmente, en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento. El procedimiento a seguir para la transferencia de los aprovechamientos respecto de los cuales se efectúa la reserva será el que se regula en los artículos 10 y siguientes de la presente ordenanza.

Capítulo V. Sustitución, rehabilitación o ampliación de edificaciones.

Artículo 17º.-

En la sustitución de edificaciones por otras de nueva planta se estará a la aplicación de las normas que con carácter general se establecen para las transferencias de aprovechamiento en la presente ordenanza.

Artículo 18º.-

En el supuesto de rehabilitación de una edificación ya existente, será de aplicación la técnica del aprovechamiento tipo vigente cuando el presupuesto de la rehabilitación proyectada supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta con similares características. Los módulos a utilizar para la determinación del presupuesto serán los contenidos en la ordenanza fiscal del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO .

vigente.

Artículo 19º.-

En las obras de ampliación de un edificio, ya sea por sobreelevación, adosamiento o reestructuración, si el aprovechamiento total resultante excediera del 85 por ciento del aprovechamiento tipo, todo el exceso imputable a la nueva edificación deberá ser adquirido por el propietario del terreno para poder viabilizar su materialización.

Artículo 20º.-

Los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico que sean objeto de cualquier tipo de intervención quedarán exentos de la aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo, salvo que la intervención supusiese la sustitución de la edificación existente.

Capítulo VI

Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

Artículo 21º.-

El Ayuntamiento podrá transmitir directamente y en metálico el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos con motivo de solicitud de licencia de edificación, con carácter general en todo el municipio, en atención al interés público local, siempre que sea solicitado de esta forma por los interesados.

Artículo 22º.-

Los valores de repercusión del suelo aplicables a los efectos de la valoración de dichos excedentes de aprovechamiento, serán los contenidos en la ponencia de valores para inmuebles de naturaleza urbana de 1994.

Artículo 23º.-

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO .

En el caso de que no existieran los valores citados para alguna parcela o solar, se adoptarán los correspondientes a las fincas más próximas que figuren en la ponencia de valores, o la media de ellos si existiera más de uno.

Artículo 24°.-

Cuando la finca sobre la que se pretenda edificar cuente con varios valores distintos, por recaer a varias calles o por cualquier otra circunstancia, se adoptará el valor medio calculado proporcionalmente a la longitud de fachada afectada por cada una de ellos.

Artículo 25°.-

El valor de repercusión correspondiente a los equipamientos públicos será el que figure en la ponencia de valores para las fincas colindantes, o la media aritmética en caso de la existencia de varios.

Artículo 26°.-

El importe metálico equivalente al excedente de aprovechamiento a satisfacer por el interesado será como mínimo un 20 por ciento superior al que resulte de la aplicación de la ponencia de valores.

Artículo 27°.-

En cualquier caso los interesados podrán ofertar la compra de los excedentes de aprovechamiento comprendidos en las solicitudes de licencia por el precio que estimen oportuno.

Esta solicitud deberá acompañarse de una oferta de venta al Patrimonio Municipal del Suelo de la propia parcela o solar para la que se solicita licencia, por un precio unitario que mejore el propuesto para la adquisición del excedente. En este caso el Ayuntamiento podrá aceptar dicha oferta de venta pagando un precio superior en un 20 por ciento al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de aprovechamiento, indemnizando además,

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE
APROVECHAMIENTO .

los gastos justificados que se acrediten.

Artículo 28º.-

Los valores anteriormente citados se verán automáticamente actualizados anualmente con el mismo coeficiente que se establezca para actualizar los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Si dicho coeficiente de actualización no existiera se aplicará el resultante del incremento anual del IPC.

Artículo 29º.-

En caso de pérdida de vigor de los valores contenidos en la ponencia de valores de 1994, deberá aprobarse por el Ayuntamiento un cuadro indicativo de valores por parte de la Administración Tributaria, en cuyo caso será ésta la de aplicación.

Artículo 30º.-

Las cantidades que se obtengan con motivo de la compensación monetaria sustitutiva de los excedentes, a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza, dado su carácter finalista, serán destinadas, exclusivamente, a la adquisición de terrenos destinados al Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo establecido en el artº 276.2 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, y a las finalidades previstas en el artículo 99 de la Ley Reguladora

Artículo 31º.-

Los terrenos obtenidos como consecuencia de las transferencias de aprovechamiento, al tratarse de bienes de dominio público (dotacional), serán incorporados al inventario municipal de bienes. Si se tratase de actuaciones integradas, los terrenos que sean objeto de cesión serán incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo, si la calificación de los mismos lo permite.

Artículo 32º.-

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE
APROVECHAMIENTO .

solicita licencia en el plazo de cuatro años a partir de la aprobación de la presente ordenanza o, en su caso, desde su adquisición.

Disposiciones adicionales

Primera.- La transferencia de aprovechamiento o el ingreso de su equivalente matálico deberá ser previo a la concesión de la licencia de obras, cuya falta no impedirá la tramitación del expediente, que quedará suspendido si en el momento de adoptarse la resolución aún no se hubiese realizado tal transferencia o ingreso.

Segunda.- Las edificaciones cuyo destino sea el de equipamiento público, así como el de viviendas sociales de promoción pública, quedan exentos de la obligación de tener que adquirir los excedentes de aprovechamiento que resulten de las parcelas o terrenos en que se construyan.

Tercera.- Como anexo I a la presente ordenanza se acompañan los impresos tipo mediante los cuales se formalizarán las transferencias y reservas de aprovechamiento, así como sus compensaciones monetarias sustitutivas.

Como anexo II el modelo tipo de libro Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

Cuarta.- El jefe del área de urbanismo será el responsable de la buena marcha y gestión del Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

Disposición Final.

Única. La presente ordenanza, que consta de treinta y dos artículos, cuatro disposiciones adicionales y una final, entrará en vigor cuando sea aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto íntegro en el “Boletín Oficial” de la Provincia.

ORDENANZA REGULADORA DE TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO .

DILIGENCIA

*Dña. TERESA MORAN PANIAGUA, Secretaria del Ayuntamiento de Paterna
(Valencia)*

CERTIFICO: Que esta ordenanza fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria el día 28 de marzo de 1996, entendiéndose definitivamente aprobada al no haberse presentado reclamación alguna durante el plazo de exposición al público; habiéndose publicado su aprobación definitiva en el B.O.P. de 24 de abril de 1996.

Paterna a 30 de abril de 2003

VºBº

LA SECRETARIA

El Alcalde