

ORDENANÇA REGULADORA DE TRANSFERÈNCIES I RESERVES
D'APROFITAMENT

Capítol I. Disposicions generals

Article 1r.-

La present Ordenança s'estableix en ús de la potestat reglamentària i de les competències que en matèria d'urbanisme confereixen a l'Ajuntament els articles 41.1.a), 25 i 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Article 2n.-

És objecte d'esta ordenança estructurar i regular el procediment per a les transferències d'aprofitament d'aquells terrenys que, de conformitat amb el que disposa el text refòs de la Llei sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana (Reial Decret Legislatiu 1/92, de 26 de juny) i en la Llei 6/94, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, siguen posseïdors d'aprofitament subjectiu susceptible de ser transferit a altres terrenys o parcel·les que compten amb excedent d'aprofitament, així com les compensacions monetàries substitutives. Tots estos actes seran inscrits en el Registre de Transferències d'Aprofitament.

Article 3r.-

És igualment objecte de la present ordenança regular el tràmit procedimental per a constituir reserves d'aprofitament en aquells terrenys que siguen posseïdors d'ell, segons el que establix la normativa urbanística.

Article 4t.-

Els aprofitaments a tindre en compte als efectes prevists en la present ordenança són els que resulten de l'aplicació dels aprofitaments tipus de les distintes àrees de repartiment delimitades en la revisió anticipada del Programa d'actuació del Pla General de 9 de maig de 1991.

Article 5é.-

En el cas que els aprofitaments tipus citats en l'article anterior perderen vigor per

qualsevol circumstància s'estarà a allò que disposa l'article 63 de la Llei Reguladora.

Article 6é.-

Als efectes de l'article anterior s'entendrà que integra una àrea de repartiment cada parcel·la de destinació privada, junt amb els terrenys a què done front i que una vegada urbanitzats li conferisquen la condició de solar, segons la definició continguda en el Pla General de Paterna de 15 de novembre de 1990.

En cas de no existir conformitat amb altres terrenys ja urbanitzats s'entendran inclosos en l'àrea de repartiment definida en el paràgraf anterior aquells que confereixen a la parcel·la accés rodat, que estaran constituïts per una franja amb un ample mínim de tres metres que discorrent per vial projectat en el planejament enllaç amb la zona urbanitzada més pròxima.

Si, com a conseqüència de l'aplicació de la regla anterior, s'afavorira a parcel·les intermèdies entre la qual sol·licita la llicència i els vials urbanitzats més pròxims, aquelles hauran de suplementar concessions addicionals de terreny destinat a ús dotacional públic les superfícies en què s'hagueren vist afavorides en el moment de sol·licitar llicència d'obres.

Article 7é.-

Per a la determinació dels excedents d'aprofitament resultants de l'aplicació de l'aprofitament tipus no es computaran els soterranis ni aquelles construccions autoritzades pel planejament que se situen per damunt de l'altura reguladora màxima permesa.

Article 8é.-

Donades les característiques del municipi de Paterna i per raons d'interés públic local, en totes les àrees de repartiment, amb motiu de la sol·licitud de llicència d'edificació, serà possible transmetre, directament i en metàl·lic, l'excedent d'aprofitament radicat sobre parcel·les o solars urbans en la forma que es regula en la present ordenança.

CAPÍTOL II.- Àmbit d'aplicació.

Article 9é.-

L'àmbit d'aplicació d'esta ordenança s'estén a totes les transferències d'aprofitament que es realitzen en el municipi, la compensació monetària substitutiva d'estes, així com a les

reserves d'aprofitament subjectiu que es puguem efectuar amb motiu de la transmissió al domini públic de terrenys amb destinació dotacional, per a la seua posterior transferència.

Capítol III.- Transferències d'aprofitament.

Article 10é.-

El propietari d'un terreny que pretenga transferir el seu corresponent aprofitament subjectiu a altres finques que compten amb excedent d'aprofitament haurà de formular a l'Ajuntament la seua proposta per escrit, acompanyant la sol·licitud amb còpia de l'escriptura pública de propietat del terreny en qüestió i plans expressius de la localització i dimensions de les finques implicades, així com certificat del Registre de la Propietat sobre la propietat i llibertat de càrregues del terreny objecte de la transferència.

Article 11é.-

La sol·licitud formulada haurà de ser comprovada per l'Ajuntament, a l'objecte i abans de la qual adoptar acord, serà sotmesa a informes dels serveis tècnics, a més del jurídic preceptiu del Cap de la Dependència, que acrediten les circumstàncies i dades adduïdes per l'interessat i, en conseqüència, la possibilitat de portar a terme o no la corresponent transferència, especificant l'aprofitament susceptible d'apropiació per l'interessat i l'ajust corresponent en una altra parcel·la amb excedent d'aprofitament.

En el cas que s'advertisca alguna deficiència, es comunicarà a l'interessat a fi que pugui esmenar-la, o completar-la, de conformitat amb el que estableix l'article 71 de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 12é.-

Una vegada emesos els informes favorables mencionats en què es considere la procedència de portar a terme la corresponent transferència d'aprofitament i la consegüent cessió al municipi dels terrenys, es comunicarà la conformitat de la cessió oferida a l'interessat, i se li requerirà perquè procedisca a formalitzar la cessió a l'Ajuntament dels referits terrenys mitjançant escriptura pública o document administratiu.

El Decret d'atorgament de la llicència farà constar que s'ha realitzat la corresponent transferència d'aprofitament i ordenarà la inscripció d'esta en el Registre de Transferències

d'Aprofitament i en el de la Propietat, així com la incorporació dels terrenys al Patrimoni Municipal del Sòl o a l'Inventari Municipal de Béns.

Article 13é.-

Tota transferència d'aprofitament comportarà automàticament l'adquisició per l'Ajuntament del 15 per cent de l'aprofitament tipus corresponent al terreny objecte de la cessió que la llei li atorga.

Capítol IV. Reserva d'aprofitament.

Article 14é.-

El propietari de terrenys amb destinació dotacional podrà fer reserva de l'aprofitament subjectiu corresponent a ells, per a la seua posterior transferència, transmetent al domini públic la propietat d'estos.

Article 15é.-

Si el propietari del terreny el cedeix gratuïtament a l'Ajuntament, correspondrà la reserva d'aprofitament quan no done lloc, directa i immediatament, a l'adquisició d'un excedent; no podrà, per tant, reservar-se l'aprofitament per a ulterior transferència qui efectue la cessió com a conseqüència d'immediata transferència o d'una reparcel·lació.

Si és l'Ajuntament o l'urbanitzador, públic o privat, qui sufraga el preu del terreny dotacional podrà per aquell efectuar-se reserva de l'aprofitament si el terreny s'adquireix per a la seua destinació pública, excepte si l'adquisició del terreny va acompanyada per expropiació conjunta taxada a un preu mig amb la d'altres terrenys amb excedents d'aprofitament equivalents al terreny dotacional públic.

Article 16é.-

El procediment per a efectuar reserva d'aprofitament serà anàleg a l'establert en els articles 10, 11 i 12 de la present ordenança per a la transferència d'aprofitaments, és a dir:

- a) Sol·licitud formulada pel propietari del terreny respecte que es pretén efectuar la reserva, acompanyant còpia de l'escriptura pública de propietat del terreny i pla expressiu de la seua localització i dimensions, així com certificat del Registre de la propietat i llibertat de càrregues d'este.

- b) Informes dels serveis tècnics i jurídics citats referents a la possibilitat de portar a terme la reserva d'aprofitament sol·licitada, amb especificació de l'aprofitament susceptible de reserva.
- c) Aprovació de la reserva sol·licitada i notificació de l'acord corresponent a l'interessat.
- d) Formalització de la cessió del terreny a l'Ajuntament mitjançant escriptura pública o document administratiu i,
- e) Constància de la reserva efectuada en el Registre de la Propietat al costat de la transmissió que porte causa.

Les reserves d'aprofitament que s'efectuen es faran constar, igualment, en el Registre de Transferències d'Aprofitament. El procediment a seguir per a la transferència dels aprofitaments respecte dels quals s'efectua la reserva serà el que es regula en els articles 10 i següents de la present ordenança.

Capítol V. Substitució, rehabilitació o ampliació d'edificacions.

Article 17é.-

En la substitució d'edificacions per altres de nova planta s'estarà a l'aplicació de les normes que amb caràcter general s'estableixen per a les transferències d'aprofitament en la present ordenança.

Article 18é.-

En el supòsit de rehabilitació d'una edificació ja existent, serà d'aplicació la tècnica de l'aprofitament tipus vigent quan el pressupost de la rehabilitació projectada supere el 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta amb semblants característiques. Els mòduls a utilitzar per a la determinació del pressupost seran els continguts en l'ordenança fiscal de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres vigent.

Article 19é.-

En les obres d'ampliació d'un edifici, ja siga per sobreelevació, adossament o reestructuració, si l'aprofitament total resultant excedira del 85 per cent de l'aprofitament tipus, tot l'excés imputable a la nova edificació haurà de ser adquirit pel propietari del terreny per a poder viabilitzar la seua materialització.

Article 20é.-

Els edificis inclosos en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic que siguen objecte de qualsevol tipus d'intervenció quedaran exempts de l'aplicació de la tècnica de l'aprofitament tipus, llevat que la intervenció suposara la substitució de l'edificació existent.

Capítol VI

Compensacions monetàries substitutives de les transferències d'aprofitament.

Article 21é.-

L'Ajuntament podrà transmetre directament i en metàl·lic l'excedent d'aprofitament radicat sobre parcel·les o solars urbans amb motiu de sol·licitud de llicència d'edificació, amb caràcter general en tot el municipi, en atenció a l'interés públic local, sempre que siga sol·licitat d'esta forma pels interessats.

Article 22é.-

Els valors de repercussió del sòl aplicables als efectes de la valoració dels dits excedents d'aprofitament, seran els continguts en la ponència de valors per a immobles de naturalesa urbana de 1994.

Article 23é.-

En el cas que no existiren els valors citats per a alguna parcel·la o solar, s'adoptaran els corresponents a les finques més pròximes que figuren en la ponència de valors, o la mitja d'ells si existira més d'un.

Article 24é.-

Quan la finca sobre la qual es pretenga edificar compte amb diversos valors distints, per recaure a diversos carrers o per qualsevol altra circumstància, s'adoptarà el valor mig calculat proporcionalment a la longitud de façana afectada per cada una d'ells.

Article 25é.-

El valor de repercussió corresponent als equipaments públics serà el que figure en la ponència de valors per a les finques confrontants, o la mitja aritmètica en cas de l'existència de diversos.

Article 26é.-

L'import metàl·lic equivalent a l'excedent d'aprofitament a satisfer per l'interessat serà com a mínim un 20 per cent superior al que resulte de l'aplicació de la ponència de valors.

Article 27é.-

En qualsevol cas els interessats podran oferir la compra dels excedents d'aprofitament compresos en les sol·licituds de llicència pel preu que estimen oportú.

Esta sol·licitud haurà d'acompanyar-se d'una oferta de venda al Patrimoni Municipal del Sòl de la pròpia parcel·la o solar per a la qual se sol·licita llicència, per un preu unitari que millore el proposat per a l'adquisició de l'excedent. En este cas l'Ajuntament podrà acceptar la dita oferta de venda pagant un preu superior en un 20 per cent a què l'oferent haguera proposat satisfer per metre quadrat d'aprofitament, indemnitzant a més, els gastos justificats que s'acrediten.

Article 28é.-

Els valors anteriorment citats es veuran automàticament actualitzats anualment amb el mateix coeficient que s'establisca per a actualitzar els valors cadastrals dels béns immobles de naturalesa urbana. Si el dit coeficient d'actualització no existira s'aplicarà el resultant de l'increment anual del IPC.

Article 29é.-

En cas de pèrdua de vigor dels valors continguts en la ponència de valors de 1994, haurà d'aprovar-se per l'Ajuntament un quadre indicatiu de valors per part de l'Administració Tributària, en este cas serà esta la d'aplicació.

Article 30é.-

Les quantitats que s'obtinguen amb motiu de la compensació monetària substitutiva dels excedents, a partir de l'entrada en vigor d'esta ordenança, donat el seu caràcter finalista, seran destinades, exclusivament, a l'adquisició de terrenys destinats al Patrimoni Municipal del Sòl, de conformitat amb el que estableix l'art. 276.2 del text refós de la Llei del Sòl i Ordenació Urbana de 1992, i a les finalitats previstes en l'article 99 de la Llei Reguladora

Article 31é.-

Els terrenys obtinguts com a conseqüència de les transferències d'aprofitament, en tractar-se de béns de domini públic (dotacional), seran incorporats a l'inventari municipal de béns. Si es tractara d'actuacions integrades, els terrenys que siguen objecte de cessió seran incorporats al Patrimoni Municipal del Sòl, si la qualificació d'estos ho permet.

Article 32é.-

El dret a l'aprofitament urbanístic es reduirà en un 50 per cent si no se sol·licita cap llicència en el termini de quatre anys a partir de l'aprovació de la present ordenança o, si correspon, des de la seua adquisició.

Disposicions addicionals

Primera.- La transferència d'aprofitament o l'ingrés del seu equivalent metàl·lic haurà de ser previ a la concessió de la llicència d'obres, la falta de la qual no impedirà la tramitació de l'expedient, que quedarà suspès si en el moment d'adoptar-se la resolució encara no s'haguera realitzat tal transferència o ingrés.

Segona.- Les edificacions la destinació de les quals siga el d'equipament públic, així com el de vivendes socials de promoció pública, queden exemptes de l'obligació d'haver d'adquirir els excedents d'aprofitament que resulten de les parcel·les o terrenys en què es constrüisquen.

Tercera.- Com annex I a la present ordenança s'acompanyen els impresos tipus mitjançant els quals es formalitzaran les transferències i reserves d'aprofitament, així com les seues compensacions monetàries substitutives.

Com annex II el model tipus de llibre Registre de Transferències d'Aprofitament.

Quarta.- El cap de l'Àrea d'Urbanisme serà el responsable de la bona marxa i gestió del Registre de Transferències d'Aprofitament.

Disposició Final.

Única. La present ordenança, que consta de trenta-dos articles, quatre disposicions addicionals i una final, entrarà en vigor quan siga aprovada definitivament per l'Ajuntament i publicat el seu text íntegre en el “Butlletí Oficial” de la Província.

DILIGÈNCIA.- Per a fer constar que el Ple, en sessió celebrada el passat dia 28 de març de 1996, va aprovar definitivament la present “Ordenança reguladora de Transferències i Reserves d'Aprofitament”, entrant en vigor després de la seua publicació íntegra en el BOP núm. 97 de data 24 d'abril de 1996.

Paterna a 30 de abril de 2003

Vº Bº

LA SECRETARIA

EL ALCALDE