

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

51

#### ALCALÁ DE HENARES

##### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2023, acordó aprobar los acuerdos adoptados por la Comisión Técnica de Urbanismo de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 16 de junio de 2023, cuyo contenido íntegro se transcribe a continuación:

Primero.—Aprobar los acuerdos adoptados por la Comisión Técnica de Urbanismo de este Ayuntamiento, celebrada en sesión ordinaria el día 16 de junio de 2023, en relación con:

#### **Creación del Registro Municipal de transferencias de aprovechamiento urbanístico**

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 304 de 22 de diciembre de 2022, modifica, entre otras, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

Dentro de las novedades que introduce la Ley 11/2022, una de ellas es la regulación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. En concreto, la referida Ley introduce el artículo 85 bis en la LSCM que lleva por título “transferencias de aprovechamiento en suelo urbano consolidado”.

Entre los requisitos que se exigen para la validez de las transferencias, la Ley establece con carácter preceptivo que las parcelas o solares de procedencia del aprovechamiento transmitido y de destino se encuentren dentro de la misma área homogénea, ámbito de actuación o se regulen por la misma ordenanza zonal de ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, no siendo necesario modificar el planeamiento urbanístico aplicable (artículo 85 bis.1 LSCM).

Además, el incremento de aprovechamiento en el solar de destino deberá ser compatible con los parámetros urbanísticos de la ordenanza zonal que le sea de aplicación no siendo posible que la parcela de origen quede sin aprovechamiento urbanístico, debiéndose mantener igualmente las correspondientes condiciones de ornato (artículo 85 bis.2 LSCM).

De otro lado, la Ley exige, para que la transferencia despliegue sus efectos la formalización en documento notarial del acuerdo entre los propietarios de las parcelas afectadas, debiendo protocolizarse también los planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas, el aprovechamiento existente y que se transfiere y toda aquella información que el Ayuntamiento considere pertinente (artículo 85 bis.3 LSCM).

Así mismo, la transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Alcalde u órgano en quien delegue, tras lo cual se formalizará en escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad (artículo 85 bis.4 de la LSCM) y en el Registro municipal de transferencias de aprovechamiento (artículo 85 bis.5 LSCM), de forma previa a la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable pertinente para la ejecución de las obras o la implantación de la actividad sobre el solar de destino del aprovechamiento urbanístico transferido (artículo 85 bis.6 LSCM).

En virtud de lo establecido en el apartado 5 del artículo 85 bis de la LSCM procede, en primer lugar, la creación de un Registro de transferencias de aprovechamiento de titularidad municipal y de carácter público, constituyéndose en un instrumento indispensable para la gestión y ejecución del Planeamiento Urbanístico.

Aunque la inscripción, tanto de la existencia del aprovechamiento urbanístico como de la disposición del mismo, no tenga efectos constitutivos de derechos, sí los tiene declarativos y, por tanto, de eficacia de los negocios jurídicos que sobre tales aprovechamientos urbanísticos se produzcan.

Por tanto, los actos administrativos de inscripción contienen una comprobación de la Administración y una admisión de determinadas circunstancias urbanísticas que pueden ser recurridas en vía administrativa (recurso de reposición) y en vía contencioso-administrativa, con arreglo a los procedimientos ordinarios de la legislación procedimental administrativa.

Por medio de la presente se pretende la creación y la inscripción del registro municipal de transferencias de aprovechamiento.

Artículo 1. *Objeto.*—Es objeto del presente documento la creación del registro municipal de transferencias de aprovechamiento urbanístico y regular su funcionamiento, estableciendo las condiciones necesarias para realizar cualquier operación que suponga una transferencia de aprovechamiento entre particulares, así como su adscripción al Servicio de Gestión de Planeamiento.

Art. 2. *Definición.*—Tendrá consideración de transferencia de aprovechamiento lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A los efectos exclusivos de la interpretación de lo recogido en el artículo 85.1 se establecen las siguientes asimilaciones:

Tendrán consideración de Áreas Homogéneas los sectores definidos en el PGOU, desarrollados a través de un plan parcial y que hayan adquirido la condición de suelo urbano consolidado conforme a la LSCM 9/2001 y al TRLSRU 7/2015.

Para el resto del suelo urbano consolidado, tendrán la consideración de Áreas Homogéneas los Polígonos delimitados en los Planos 1, 3 y 4 del PGOU.

Tendrán consideración de Ámbitos de Actuación las Unidades de Ejecución de suelo urbano definidas en el PGOU, desarrolladas a través de un plan parcial o plan especial y que hayan adquirido la condición de suelo urbano consolidado conforme a la LSCM 9/2001 y al TRLSRU 7/2015.

La condición establecida para las transferencias de aprovechamiento dentro la misma norma zonal de ordenación pormenorizada debe quedar circunscrita al mismo Área Homogénea o Ámbito de Actuación a los efectos de no alterar la determinación estructurante del coeficiente de edificabilidad de las Áreas Homogéneas definida en el artículo 39 de la LSCM 9/2001.

Art. 3. *Requisitos formales.*—Las transferencias de aprovechamiento convenidas entre particulares deberán solicitarse mediante Documento Técnico Justificativo de Transferencia de Aprovechamiento suscrita por los propietarios que deberá contener, al menos la siguiente documentación:

— Memoria:

- Indicación de la titularidad del solicitante o representación que ostente.
- Descripción de las parcelas objeto de la transferencia de aprovechamiento, con indicación de su localización, referencia catastral, dimensiones, edificaciones existentes y condiciones urbanísticas de aplicación.
- Descripción de la transferencia de aprovechamiento que se pretende, donde ser refleje de forma clara la edificabilidad disponible en cada parcela, la edificabilidad consumida y la edificabilidad que se transfiere.
- Justificación de la viabilidad urbanística y del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artº 85.bis de la LSCM 9/2001, tanto de la parcela donante como de la parcela receptora de aprovechamiento

— Planos:

- Plano de situación de las parcelas en relación con el Área Homogénea o Ámbito de Actuación al que pertenecen.
- Planos de las fincas a escala adecuada, debidamente acotado y supercubiado, reflejando las edificaciones que pudieran existir con detalle de toda la superficie construida.
- Plano de la parcela donante de aprovechamiento donde se refleje la viabilidad urbanística de la edificabilidad remante.
- Plano de la parcela receptora de aprovechamiento donde se refleje la viabilidad urbanística considerando la edificabilidad propia y la transferida.

— Anexos

- Nota simple del registro de la propiedad de las fincas.
- Documentación catastral de las fincas.

Art. 4. *Procedimiento de inscripción.*—Para la inscripción en el Registro municipal de transferencias será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que se refiera la transferencia mediante la correspondiente certificación registral.

Las transferencias convenidas entre particulares deberán solicitarse mediante propuesta suscrita por los propietarios, deben ser aprobadas por el Ayuntamiento y formalizadas en

escritura pública, otorgada por el titular o titulares de las fincas afectadas, con la conformidad de los titulares de otros derechos que resulten igualmente afectados.

Con carácter previo a su inscripción en el registro municipal de transferencia de aprovechamiento, debe incoarse tramitarse el oportuno expediente administrativo en que constará el Documento Técnico Justificativo de Transferencia de Aprovechamiento, conformidad de titulares de cargas, así como la aprobación y/o acuerdos que se produzcan al respecto.

En los asientos en el Registro municipal de transferencia se aprovechamiento, que se inscriban se hará constar los datos reflejados en el Anexo I.

Cada inscripción se identificará con un número de inscripción correlativo con la inscripción anterior.

Art. 5. *Certificaciones.*—Este Registro, al tratarse de un instrumento administrativo de publicidad de los actos derivados de la actividad urbanística, cualquier ciudadano podrá solicitar certificación municipal de cualquiera de los actos inscritos, que devengará la tasa correspondiente, equivalente a la que se aplica a una certificación urbanística.

Se adjunta anexo del contenido del asiento del registro municipal de transferencias de aprovechamiento.

ANEXO  
**REGISTRO MUNICIPAL TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO**

Asiento nº:

Fecha:

**FINCAS AFECTADAS**

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Emplazamiento		
Referencia catastral		

**TITULARIDAD**

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Nombre titular		
Representante		
Domicilio		

**DATOS REGISTRALES**

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Nº Finca		
Tomo		
Libro		
Folio		
Inscripción		

**DATOS URBANÍSTICOS**

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Área Homogénea / Ámbito de Actuación		
Clasificación de suelo		
Calificación		

**TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO**

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Aprovechamiento original		
Transferencia		
Aprovechamiento resultante		

**DATOS ADMINISTRATIVOS**

Nº de expediente administrativo:

Acuerdos adoptados:

Conformidad de los titulares de cargas y gravámenes:

Cancelación de la inscripción:

Motivo de la cancelación:

Anotaciones marginales:

**ANEXO**

Documento Técnico Justificativo de Transferencia de Aprovechamiento

**Elaboración de censo de instalaciones y emplazamientos con amianto**

Se propone para la elaboración de este censo que en las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) y en los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) se acredite la existencia, o no, de este material.

Así mismo, se propone que en los impresos de solicitud de Licencia de Obras y en las Declaraciones Responsables de Obras se incluya una casilla para que se declare la existencia, o no, de amianto en el inmueble.

Segundo.—Publicar los acuerdos adoptados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento.

Alcalá de Henares, a 3 de octubre de 2023.—La TAG del Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades, M.<sup>a</sup> Carmen Delgado Egido.

(03/16.968/23)

