



DECRETO DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, RÉGIMEN INTERIOR, CONTRATACIÓN, ATENCIÓN AL CIUDADANO Y PRESIDENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS.

Asunto: CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO ELECTRÓNICO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de octubre de 2024, se dictó Decreto nº 2382/2024, con CSV: 28939IDOC2749DBEF152F4204195, por el que se crea el Registro de Transferencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Arroyomolinos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 85.5 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, adscrito a la Concejalía de Urbanismo, facultándose a dicha concejalía para arbitrar la operativa necesaria para dar cumplimiento estricto del precepto legal señalado.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 85 bis de la introducido por 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.
- Ley 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, artículos 65.1.e. y 67.3.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, NCRH), artículos 33 al 44.

Por todo lo anterior, y considerando lo dispuesto en los artículos 41 y 55 de la OMTL, y según lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, y en cumplimiento de las atribuciones delegadas por la Alcaldía-Presidencia, según decreto 2138/2023, de 12 de julio, (BOCM nº 176, de fecha 26 de julio de 2023), en desarrollo del mismo, **vengo en decretar:**



PRIMERO.- APROBAR LOS CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO ELECTRÓNICO DEL REGISTRO DE TRANSFERENCIAS URBANÍSTICAS, que a continuación se detallan, de conformidad con lo dispuesto en el Art 85.5 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Publicar los criterios aprobados en la página web del Ayuntamiento así como en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- Dar cuenta de este Decreto al Pleno en la primera sesión ordinaria que se celebre.

CUARTO - Contra el acuerdo transcrito, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer alternativamente o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente resolución, ante este mismo órgano, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente acuerdo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho de conformidad con la legislación vigente.

En Arroyomolinos, a la fecha del sello y firma electrónica inserta en el margen

D. JOSÉ MARÍA CASADO ÁLVARO
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, RÉGIMEN INTERIOR,
CONTRATACIÓN, ATENCIÓN AL CIUDADANO Y PRESIDENCIA
(Decreto del Sr. Alcalde n.º 2138/2023 de fecha 12 de julio de 2023,
BOCM nº 176, de fecha 26 de julio de 2023)

*(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital
que consta en el lateral del documento).
Código de autenticidad y verificación al margen*



CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO ELECTRÓNICO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

1. Definiciones, naturaleza y finalidad.

1.1. El Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico es un registro administrativo del Ayuntamiento de Arroyomolinos (en adelante, el Registro), que tiene por finalidad cumplir con las previsiones del artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en el que quedarán anotadas las transferencias autorizadas por el Ayuntamiento de Madrid en suelo urbano consolidado, con las consecuencias previstas en dicho precepto.

1.2. El Registro se ajustará, en su organización y funcionamiento, a lo dispuesto en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y a lo establecido en el presente acuerdo.

1.3. 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, las delimitaciones poligonales que haya efectuado el planeamiento general vigente, incluso las que se hayan establecido como planeamiento incorporado o que provengan de Planeamientos generales anteriores. Y el resto del suelo urbano que quede, se considerará un área homogénea.

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.



2. Adscripción

El Registro quedará adscrito a la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Arroyomolinos.

3.- Las resoluciones de las transferencias de aprovechamiento urbanístico y su inscripción.

3.1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico serán resueltas la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Arroyomolinos. Su tramitación se ajustará al régimen general establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

3.2. La persona interesada dirigirá su solicitud al órgano competente para su autorización, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Justificación del solicitante o de quien ostente su representación que acredite su legitimación mediante el título de propiedad de las parcelas o solares objeto de la transferencia o que ostentan las mismas facultades de disposición sobre las parcelas o solares, en virtud de negocio o contrato.
- b) Descripción de las parcelas o solares de suelo urbano consolidado objeto de la transferencia de aprovechamiento, con indicación de su localización, referencia catastral, dimensiones, edificaciones existentes, condiciones urbanísticas de aplicación e información del Registro de la Propiedad mediante notas simples o certificaciones de las parcelas o solares afectados, así como el área homogénea de suelo urbano de las identificadas en el apartado 3.3 a) o ámbito de actuación o sectores en que se ubiquen.

La transferencia de aprovechamiento urbanístico solo es posible cuando a la parcela o solar cedente y cesionaria les resulte aplicable la misma Ordenanza Zonal y mismo Grado, o misma ordenación pormenorizada, debiendo estar ubicadas, ambas parcelas o solares, en una misma área homogénea, sector o ámbito de actuación.

- c) Delimitación de las parcelas o solares afectados en formato GML de parcela catastral (GML-CP).
- d) Descripción de la transferencia de aprovechamiento que se pretende, donde se refleje la edificabilidad originaria asignada por el planeamiento en cada parcela o solar, la edificabilidad materializada incluyendo, en su caso, la



resultante de las infracciones urbanísticas prescritas y la edificabilidad que se transfiera.

e) Justificación de la viabilidad urbanística y del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, tanto en la parcela/solar cedente como de la parcela/solar receptora de aprovechamiento. A tales efectos el propietario interesado en la transferencia podrá presentar Informe de Viabilidad Urbanística en el que queden analizados los parámetros urbanísticos esenciales y la viabilidad de la edificación posible tanto en la parcela o solar cedente como en la que recibe el incremento de edificabilidad.

3.3. Se presentarán, además, los planos que se relacionan a continuación:

a) Plano de situación de las parcelas/solares en relación con el área homogénea, sector o ámbito de actuación, así como en relación con la norma zonal u ordenanza urbanística de aplicación, que deberán ser coincidentes.

b) Plano de las parcelas/solares a escala 1/50 o 1/100 en atención a la entidad del proyecto, debidamente acotado y superficiado, reflejando las edificaciones existentes con detalles de la superficie construida, y plano topográfico visado acreditativo de la superficie real de ambas parcelas/solares.

c) Plano de la parcela/solar cedente de aprovechamiento donde se refleje la viabilidad urbanística de la edificabilidad remanente.

d) Plano de la parcela/solar cesionaria del aprovechamiento donde a nivel de anteproyecto se refleje la viabilidad urbanística de su materialización y los parámetros urbanísticos de aplicación a dicha parcela.

3.4. La documentación de acceso al registro se remitirá en documentos digitalizados o electrónicos conforme a los requisitos, condiciones y exigencias previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y se archivarán por orden de fecha.

3.5. Para la emisión de la resolución correspondiente, será necesario informe del Arquitecto Municipal e informe jurídico.

3.6. La resolución que autorice la transferencia deberá ser aprobada por el Alcalde u órgano en quien delegue y ordenará expresamente que una vez firme en vía administrativa, se proceda a su anotación en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Arroyomolinos.

En la resolución se deberá indicar que su eficacia queda sujeta a su posterior formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para,



posteriormente, solicitar su inscripción en el Registro Municipal de Transferencias Urbanísticas. Dichas inscripciones deben efectuarse en las fincas registrales afectadas.

3.7. La inscripción en ambos Registros será requisito para la concesión de la correspondiente licencia o presentación de declaración responsable para la ejecución de obras o implantación de actividades sobre la parcela o solar en la que se autorice el incremento de aprovechamiento transferido.

3.8. La resolución que autorice la transferencia de aprovechamiento urbanístico, su expediente completo y la ficha de transferencia de aprovechamiento urbanístico prevista en el anexo I, deberán remitirse al órgano gestor del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Arroyomolinos, junto con la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad, en el plazo de diez días para su anotación y custodia.

4. Funcionamiento electrónico.

El funcionamiento del Registro será electrónico a través de un sistema informático de gestión documental que garantice la inalterabilidad y permanencia de sus datos, así como la seguridad en el acceso y uso. Deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

5. Actos sujetos a inscripción y clases de asientos.

5.1. En el Registro se inscribirán, como asiento de inscripción, las resoluciones de autorización de transferencias de aprovechamiento urbanístico, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, debiendo incluir los datos contenidos en la ficha de inscripción según se detalla en el anexo I.

5.2. Se inscribirán igualmente, como asiento de anotación, los actos administrativos firmes en vía administrativa y las resoluciones judiciales que condicionen o suspendan la eficacia de la transferencia.

5.3. Se inscribirán en el registro, como asiento de anotación, los títulos habilitantes de naturaleza urbanística otorgados para la materialización del aprovechamiento urbanístico previamente autorizado.



5.4. Se inscribirán en el registro, como asiento de cancelación, las resoluciones judiciales firmes que declaren la nulidad de la transferencia de aprovechamiento anteriormente autorizada e inscrita.

6. Organización del Registro.

El Registro se organizará mediante los siguientes libros electrónicos:

a) Libro de inscripciones, en el que se almacenará un registro de base de datos por cada transferencia de aprovechamiento. Cada inscripción tendrá una numeración correlativa y contendrá todos los datos administrativos relativos a la transferencia necesarios para elaborar la ficha de inscripción detallada en el anexo I.

En el mismo Libro se practicarán las anotaciones que resulten procedentes y, en su caso, el asiento de cancelación de la inscripción de la transferencia, almacenándose cada uno de ellos en un registro de base de datos con referencia a la inscripción a que se refieren.

7. Publicidad registral.

7.1. El Registro se ajustará al régimen de publicidad y acceso previsto en la legislación estatal y autonómica en materia de transparencia, garantizando su acceso con el debido cumplimiento de la normativa de protección de datos personales.

7.2. El ejemplar completo de la resolución firme de la transferencia de aprovechamiento urbanístico y la documentación anexa al mismo, inscrita en el Registro, será custodiada en este, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85 bis 5) de la Ley 9/2001 de 17 de julio.

7.3. La expedición de certificados relativos a la resolución de autorización de transferencias de aprovechamiento urbanístico y los documentos inscritos y custodiados en el Registro, corresponderá al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Arroyomolinos.

8. Protección de datos de carácter personal.

8.1. Serán objeto de especial protección los datos personales contenidos en la información que conste en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Arroyomolinos, por lo que se establecerán en el funcionamiento del registro las medidas de seguridad que impidan cualquier trazabilidad personal no amparada por la finalidad o el consentimiento.



8.2. Con carácter general se estará al cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, especialmente en lo que respecta a los principios de protección de datos, legitimación de los tratamientos, derechos de las personas afectadas, protección de datos desde el diseño y por defecto, encargados del tratamiento, brechas de seguridad y medidas de seguridad acordes al Esquema Nacional de Seguridad resultantes de la realización de los correspondientes análisis de riesgos y, en su caso, evaluaciones de impacto.



ANEXO I

FICHA DEL REGISTRO MUNICIPAL TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Número de Asiento:

Fecha:

Tipo de Asiento: Inscripción / Anotación / Cancelación

Asiento de referencia previo:

FINCAS AFECTADAS

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Emplazamiento		
Referencia catastral		

TITULARIDAD

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Nombre titular		
DNI		
Representante		
DNI		
Domicilio del titular		
Domicilio del representante		

DATOS REGISTRALES

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Nº Finca		
Tomo		
Libro		
Folio		
Inscripción		

DATOS URBANÍSTICOS

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

TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

	FINCA CEDENTE	FINCA CESIONARIA
Aprovechamiento original		
Transferencia		
Aprovechamiento resultante		





DATOS ADMINISTRATIVOS

Nº de expediente administrativo:	
Delimitación de las parcelas/solares afectados:	
Acuerdos adoptados:	
Conformidad de los titulares de cargas y gravámenes:	
Cancelación de la inscripción:	
Motivo de la cancelación:	
Anotaciones marginales:	

