



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 1014/2018  
Fecha Resolución: 19/06/2018

Resolución de Alcaldía sobre el sometimiento a consulta pública previa dirigida a la elaboración y aprobación de la Ordenanza reguladora del Registro de Transferencias y Reservas de aprovechamientos urbanísticos.

### ANTECEDENTES DE HECHO

A la vista de la Comunicación Interior de fecha 6 de junio de 2018 de la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental que consta en el expediente, donde se adjunta una memoria justificativa de la iniciativa planteada al efecto de la tramitación y posterior aprobación de la Ordenanza reguladora del Registro de Transferencias y Reservas de aprovechamientos urbanísticos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 172.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, cabe emitir informe jurídico sobre el procedimiento a seguir en base a los siguientes documentos y fundamentos de derecho:

- En fecha 8 de junio de 2018 se emite informe propuesta por la Jefatura de Planeamiento y Gestión Urbanística, cuyo contenido, en extracto, y que habrá de servir de motivación del presente acto, es el siguiente, a saber:

### “DOCUMENTOS

- C.I. de la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental de fecha 6 de junio de 2018.
- Memoria de la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental justificativa de la iniciativa normativa planteada.
- Memoria y Plan Económico-Financiero del vigente PGOU de Camas.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### I. Legislación aplicable:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: arts. 129, 132 y 133.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local: arts 4.1 a), 22.1 d), 25. 2, a)
- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración Local con habilitación de carácter nacional.: arts 3.3.d) 7º y 3.4.
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Artículos 62 a 65.
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Camas: Memoria y Plan Económico-Financiero.

Código Seguro De Verificación:	0WbqwwNhgX10n1eQ1ZHodg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Rafael Alfonso Recio Fernandez	Firmado	19/06/2018 13:23:58	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0WbqwwNhgX10n1eQ1ZHodg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0WbqwwNhgX10n1eQ1ZHodg==</a>			



## II. Concepto y contenido:

El artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye a los municipios en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, las potestades reglamentaria y de auto-organización. Del mismo modo el art. 65 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía otorga competencia propia a los municipios para la creación de los Registros de Transferencias y Reservas de Aprovechamiento urbanísticos.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), en su Título VI, dedicado a la iniciativa legislativa y la potestad de dictar reglamentos, recoge una novedosa regulación respecto a la normativa anterior, haciendo referencia a los principios de buena regulación a los que las Administraciones Públicas han de ajustar el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria. Así, en su artículo 129 establece que las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En este sentido, en aras a incrementar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, el artículo 133 impone la obligación de sustanciar una consulta pública con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, ordenanza o disposición general que se prevea a través del portal web de la Administración Pública competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados acerca de los problemas que se pretende solucionar con la iniciativa; la necesidad y oportunidad de su aprobación; los objetivos de la norma y, por último, las posibles alternativas regulatorias y no regulatorias.

## III. Características:

Como características de la consulta previa podemos señalar las siguientes:

- Es un trámite de carácter obligatorio, salvo las excepciones señaladas en el apartado 4 del artículo 133 y de la D.A.1ª.
- Se realizará, como norma general, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, ordenanza u otra disposición general.
- Deberá ponerse a disposición de los potenciales destinatarios de la norma y de quienes pretendan realizar aportaciones, para que tengan la posibilidad de emitir su opinión, los documentos necesarios que serán claros y concisos y reúnan toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia (apartado 3 del artículo 133). Para ello se pondrá a disposición de los interesados la siguiente documentación, a saber:
  - Memoria justificativa de la iniciativa pública planteada.
  - Resolución de Alcaldía de aprobación del trámite de iniciativa pública.
- La consulta previa se sustanciará a través del portal web de la Entidad Local correspondiente. (<http://www.camases.es>)
- Destinatarios: sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la nueva norma.
- Plazo: no viene fijado en el precepto que comentamos el plazo para que los destinatarios puedan emitir su opinión en este trámite; sin embargo, por aplicación del apartado 3 del artículo 133, deberá ser el suficiente para poder hacerlo. Por analogía con lo establecido en el artículo 82.2 de la LPAC, podría aplicarse un plazo no inferior a diez días ni superior quince días, por lo que en aras de una mayor participación se recomienda optar por 15 días.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	0WbqwwNhgxlOn1eQ1ZHodg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Rafael Alfonso Recio Fernandez	Firmado	19/06/2018 13:23:58	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0WbqwwNhgxlOn1eQ1ZHodg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0WbqwwNhgxlOn1eQ1ZHodg==</a>			



• Efectos: el resultado de la participación solo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los proyectos de reglamento, ordenanza o disposición general; en consecuencia, no es vinculante para la Entidad Local que los elabora. No se trata de una negociación entre ciudadanos y Administración. No obstante, resultará útil tomar en cuenta lo manifestado, en cuanto resulte preciso, con ello se logrará previsiblemente la mejor aceptación de la futura norma por sus destinatarios y una menor litigiosidad contra la misma.

\* Plan Normativo: De conformidad con el artículo 132 de la mencionada ley 39/2015, el municipio habrá de contar con un plan normativo aprobado que refleje las disposiciones normativas que plantea aprobar para el ejercicio siguiente. Indicar que en la Memoria emitida por la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental justifica su no inclusión en el Plan Normativo por la inexistencia del mismo dado el escaso tiempo que la Corporación ha tenido para su planteamiento y elaboración toda vez que la norma que exige el citado Plan Normativo entra en vigor en Octubre de 2016, sin que haya sido posible su elaboración en el ejercicio 2017 dirigido a la normativa a aprobar en 2018. No obstante, indica su compromiso durante este año 2018 para la conformación del Plan Normativo que habrá de soportar la normativa a tramitar en 2019.

#### IV. Excepciones.

Solo puede prescindirse de este trámite, según el apartado 4 del artículo 133 de la LEPAC, en el caso de la elaboración de:

- normas presupuestarias
- normas organizativas
- cuando concurren razones graves de interés público, (en la tramitación de las normas), que así lo determinen.
- propuesta normativa que no tengan un impacto significativo en la actividad económica.
- propuesta normativa que no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios.
- propuesta normativa que regule aspectos parciales de una materia.
- propuesta normativa para las que se acuerde su tramitación urgente.

Indicar que en la Memoria de la delegación de Urbanismo y Protección ambiental no indica la concurrencia de ninguna excepción de las prevista, del mismo modo que quien suscribe no aprecia la concurrencia de ninguna de ellas.

#### V. Procedimiento y órgano competente.

El trámite de consulta previa se sustancia, como norma general, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza o reglamento, por lo que en esta fase del procedimiento el texto íntegro de la norma no se conoce.

En relación con el **órgano competente** para ordenar al trámite de consulta previa hemos de considerar ante el silencio de la norma reguladora que corresponderá a la Alcaldía, mediante resolución al efecto. Deberá elaborar y poner a disposición de la ciudadanía una descripción clara y concisa de los extremos de la consulta, junto con todos los documentos necesarios, los cuales serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia, tal y como señala el art. 133.3 de la LPAC. En el presente caso, como ya se ha indicado, se incorpora una Memoria Justificativa de tales extremos de la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental.

También procede señalar que a los efectos de unificar el trámite de consulta previa a la elaboración de las

Código Seguro De Verificación:	OWbqwwNhgX10n1eQ1ZHodg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Rafael Alfonso Recio Fernandez	Firmado	19/06/2018 13:23:58	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/OWbqwwNhgX10n1eQ1ZHodg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/OWbqwwNhgX10n1eQ1ZHodg==</a>			



disposiciones normativas municipales de carácter general puede el órgano competente, si así lo considera, aprobar las Directrices/Protocolos o Instrucciones que regulen con carácter vinculante para todos los órganos ejecutivos, organismos y empresas del Ayuntamiento, la consulta pública previa en el procedimiento de elaboración de las normas municipales.

Las citadas Directrices/Protocolos e Instrucciones puede exigir que el órgano correspondiente del Área de Gobierno/Concejalía que promueva el proyecto normativo, una vez sustanciada la consulta previa, publique un informe con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y resumen de las aportaciones realizadas.

Finalmente, indicar que al tratarse de una disposición normativa de carácter general con naturaleza jurídica reglamentaria, la aprobación definitiva del instrumento normativo requerirá el preceptivo y previo informe o nota de conformidad de la Secretaría General Municipal, de conformidad con el art. 3 del Real Decreto 128/2018.

## VI. Recomendaciones y advertencias.

Como ya se ha indicado, la nueva Ley 39/2015 PAC prevé la necesidad de aprobar un Plan Normativo que recoja las futuras iniciativas normativas del ejercicio siguiente. En el presente supuesto ya ha quedado acreditada la inexistencia de dicho Plan, por lo que esta Jefatura recomienda su elaboración a fin de dar cumplimiento a las exigencias normativas vigentes ya que de lo contrario se podrían llegar a incurrir en una irregularidad invalidante del procedimiento.

Es por todo ello, que a la vista de las competencias que tengo atribuidas por el art. 21.1, s) de la Ley 7/1985 RBRL, de los argumentos jurídicos expuestos y de los documentos obrantes en el expediente, vengo a RESOLVER:

**Primero.-** Aprobar la consulta previa para la tramitación y posterior aprobación de la citada disposición normativa de carácter general, mediante publicación en el portal web del Excmo Ayuntamiento de Camas (<http://www.camas.es>) durante el plazo de 15 días hábiles. A tal efecto, se publicará la Memoria justificativa de la iniciativa normativa planteada junto con la resolución que apruebe la misma. Del mismo modo los sujetos y asociaciones más representativas potencialmente afectados podrá manifestar su opinión durante el plazo de consulta respecto de dicha iniciativa normativa, a través del registro General de este Ayuntamiento y del correo electrónico "info@ayto-camas.org", sobre:

- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

**Segundo.-** Dar traslado del presente acuerdo para su correcta ejecución al departamentos de Informática, quien tendrá que informar del sometimiento a consulta por periodo de 15 días hábiles en la página web (<http://www.camas.es>) de la documentación indicada en el disponiendo "primero" del presente acuerdo.

**Tercero.-** Dar traslado del presente acuerdo para su correcta ejecución y conocimiento a la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental, a la Jefatura de Planeamiento y Gestión Urbanística y a la Secretaría General.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	OWbqwwNhgX1On1eQ1ZHodg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Rafael Alfonso Recio Fernandez	Firmado	19/06/2018 13:23:58	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/OWbqwwNhgX1On1eQ1ZHodg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/OWbqwwNhgX1On1eQ1ZHodg==</a>			



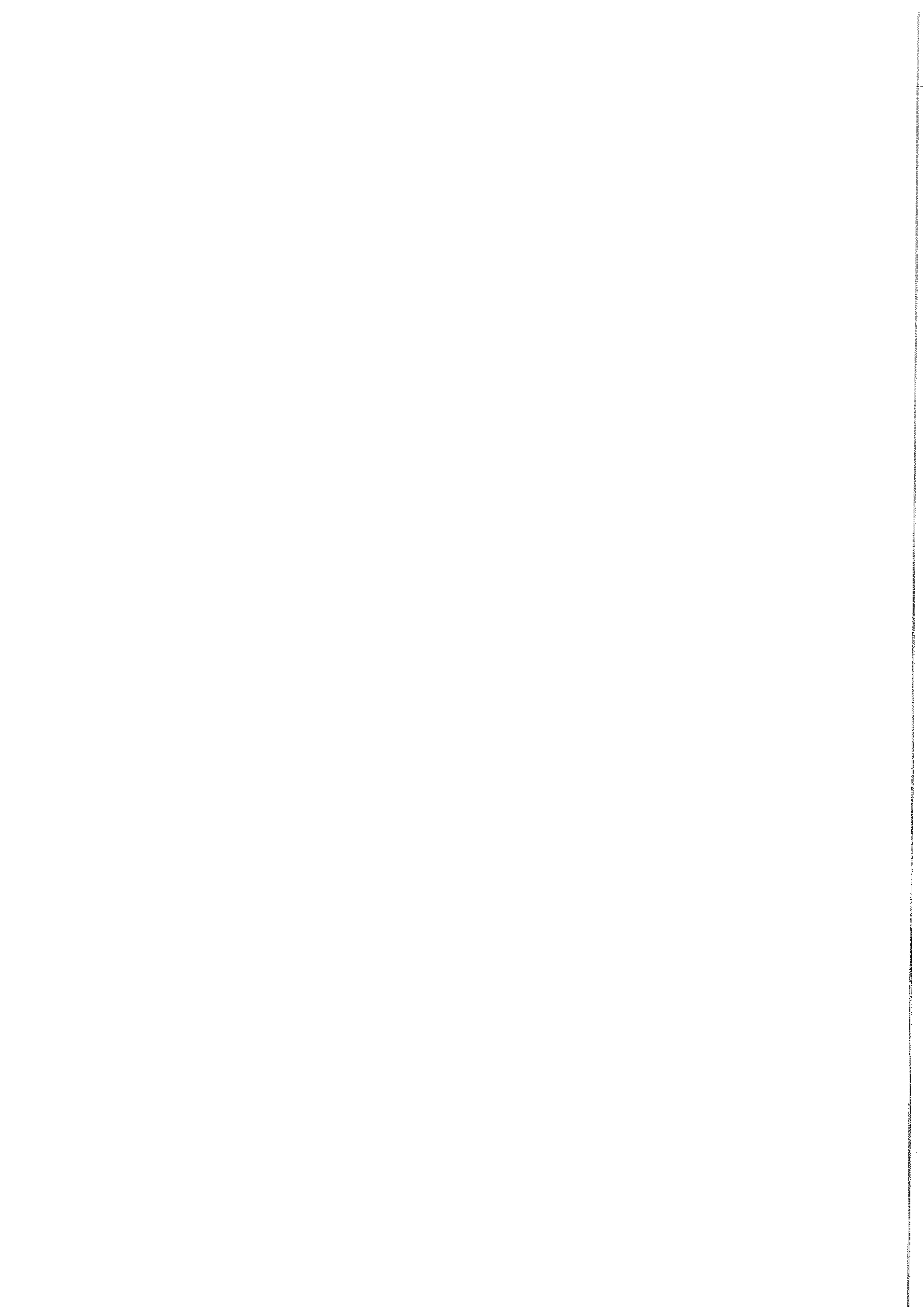
AYUNTAMIENTO DE CAMAS  
PLANEAMIENTO Y GESTION  
GENERAL

Lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente en Camas, en la fecha indicada en su pie de firma.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

D. Rafael Alfonso Recio Fernández

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	OWbqwwNhgX1On1eQ1ZHodg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Rafael Alfonso Recio Fernandez	Firmado	19/06/2018 13:23:58	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/OWbqwwNhgX1On1eQ1ZHodg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/OWbqwwNhgX1On1eQ1ZHodg==</a>			





**Memoria de la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental justificativa de la iniciativa normativa planteada dirigida a la elaboración y posterior aprobación del Registro de Transferencias y Reservas de Aprovechamientos urbanísticos.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con los artículos 4,1, a) y 25,2, a) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, que, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de disposiciones normativas de competencia municipal, prevé la realización de una consulta pública, a través del portal de la web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de: a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa b) La necesidad y oportunidad de su aprobación c) Los objetivos de la norma d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias. En cumplimiento de lo anterior es por lo que esta Delegación insta dicho trámite para que los sujetos afectados se pronuncien sobre los siguientes aspectos, a saber:

**1. LA NECESIDAD Y LA OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN.**

El PGOU vigente del municipio de Camas, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 27 de Octubre de 2000. B.O.P. nº 47, de 26 de febrero de 2001, preveía la necesidad de gestionar los suelos dotacionales locales, para lo cual era necesario acudir, en ocasiones, a la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico a los efectos de obtener la titularidad de los mencionados suelos, sin perjuicio de su posterior urbanización. Ello, puede deducirse tanto del Plan Económico-Financiero del PGOU, de su Memoria justificativa y de las fichas incluidas en su Programa de actuación.

Tras dieciocho años de vigencia de nuestro PGOU, la técnica de transferencia de aprovechamiento no ha sido utilizada por las diferentes corporaciones que se han sucedido para gestionar los suelos dotacionales en suelo urbano, lo que nos ha avocado en ocasiones al pago de justiprecios elevados que han puesto en peligro la estabilidad económico-financiera de la propia Corporación local, todo ello al haberse gestionado la obtención de dichos suelos mediante la técnica de la expropiación.

Con ocasión del informe de fecha 9 de abril de 2013, emitido de forma conjunta por la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, la Secretaría General y la Intervención General de Fondos, ya se puso de manifiesto la conveniencia de proceder a la creación del Registro de Transferencias de aprovechamientos Urbanísticos a fin de gestionar los suelos dotacionales locales. Concretamente se indicaba que: *“Debería haberse creado un registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos que permitiera la correcta gestión y ejecución del PGOU, ya que sin él la gestión de las actuaciones dotacionales se hace inviable y avoca a este Ayuntamiento a una salida de fondos excesivas e incluso preocupante.”*

Del mismo modo, con ocasión de la tramitación del expediente de enajenación de la parcela de PMS del Plan Parcial 7 "Parque Plata o Los Girasoles", se emite informe sobre el estado de ejecución de las dotaciones públicas previstas en nuestro PGOU, llegándose a la conclusión de que a la fecha de emisión del informe un 78% de las mismas se encontraba sin ejecutar. Asimismo, si acudimos a las fichas del Plan de Etapas del PGOU, podremos comprobar como existen pendientes de desarrollar seis actuaciones dotacionales de suelo urbano cuya gestión se encuentra prevista mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Por su parte el art. 37 del Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento de la Ley hipotecaria en materia urbanística, prevé como requisito sine qua non para la inscripción registral de las transferencias de aprovechamiento la correspondiente inscripción de las mismas en el registro administrativo municipal de transferencias de aprovechamiento. A tal efecto vease, entre otras, la Resolución de 13 de abril de 2016, de la Dirección General de los registros y del Notariado (BOE 2/06/2016).

Es por todo ello, que esta Delegación considera necesaria y oportuna la tramitación del expediente de creación del Registro de Transferencias y reservas de Aprovechamientos Urbanísticos, así como la aprobación de la correspondiente ordenanza municipal que regule su funcionamiento.

## **2. LOS OBJETIVOS DE LA NORMA.**

Los principales objetivos que persigue la elaboración y posterior aprobación de la presente disposición normativa son los siguientes, a saber:

- a) Necesidad de dar cumplimiento a las previsiones de nuestro planeamiento urbanístico vigente, tanto desde el punto de vista de las previsiones de desarrollo como de las de gestión de las actuaciones dotacionales.
- b) Posibilitar los mencionados desarrollos mediante una técnica de gestión que maximice los recursos urbanísticos de los que dispone este municipio, sin que se produzca una afección directa a la tesorería de esta Corporación municipal.
- c) Posibilitar la obtención de suelo dotacional local para su posterior urbanización y puesta a disposición de los vecinos del municipio, mejorando con ello sus condiciones de habitabilidad en el municipio.
- d) Permitir la materialización del derecho de propiedad de aquellos vecinos titulares de los suelos afectados por usos dotacionales locales, que hasta la fecha encuentran limitadas sus posibilidades edificatorias.

## **3. LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA**

Pro lo que respecta a los problemas que esta iniciativa normativa podría llegar a solucionar de obtener su aprobación definitiva debemos mencionar los siguientes:

- La situación en la que se encuentran los vecinos titulares de los suelos dotacionales, avocados a



una imposibilidad de materializar su derecho urbanístico hasta que esta Corporación no disponga de los créditos adecuados y suficientes para tramitar los expedientes expropiatorios necesarios para acometer la gestión de las actuaciones urbanísticas que afectan a sus suelos.

- Evitar que se repitan situaciones en las que esta Corporación se ha visto obligada a hacer frente a pagos de justiprecios por sentencia judiciales que han puesto en peligro la estabilidad económico-financiera del Ayuntamiento y de la prestación de sus servicios públicos.

- Solventar el déficit de dotaciones locales, que aún estando prevista su ejecución en nuestro Plan General, no pueden acometerse por no disponer de los recursos económicos ni de los instrumentos de gestión urbanística necesarios.

- Evitar la necesidad de acudir a recursos monetarios pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento al maximizar los recursos patrimoniales de los que disponemos para garantizar la gestión urbanística prevista en nuestro planeamiento.

#### 4.LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

Evidentemente, de no llevarse a cabo la presente solución regulatoria resultaría sumamente complicado acudir a la técnica de reservas y transferencias de aprovechamiento, por cuanto la legislación hipotecaria en materia urbanística requiere de la previa inscripción en el registro de transferencias de aprovechamiento para que los negocios jurídicos que se deriven de las mencionadas transferencias y reservas accedan al Registro de la Propiedad y obtengan la garantía y seguridad jurídica que los mismos demandan. Es por ello, que se acude a esta alternativa regulatoria y a este trámite de consulta y participación pública previa para que la ciudadanía pueda aportar soluciones efectivas al respecto y evitar de ese modo una futura conflictividad en la aplicación de la norma.

Sin más, doy traslado de la presente Memoria a la Jefatura de Planeamiento y Gestión Urbanística, junto con la Comunicación Interior de la misma fecha a los efectos del impulso del expediente de elaboración y aprobación de la Ordenanza municipal de regulación del Registro de Transferencias y Reservas de aprovechamiento urbanístico.

En Camas a 6 de junio de 2018

El Delegado de urbanismo y Protección Ambiental.

Fdo: Miguel Angel Marín Legido.

