



AJUNTAMENT DE BENISSA

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO, Y DEL ESTABLECIMIENTO Y APLICACIÓN DEL CUADRO INDICATIVO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO**

### **CAPITULO I. GENERALIDADES**

#### **Artículo 1. Objeto de la presente Ordenanza.**

la presente ordenanza tiene por objeto establecer el Cuadro Indicativo de Valores de Repercusión del Suelo, al amparo del artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril y del artículo 78.2 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

Así mismo, tiene por objeto regular –del modo mas simple posible– el mecanismo jurídico por el cual se tiene constancia registral de las reservas de aprovechamiento, y el procedimiento que regule las posteriores transferencias, todo ello en aplicación de lo previsto en los artículos 76 y 77 de la precitada Ley 6/1994

### **CAPITULO II. DEL CUADRO INDICATIVO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.**

#### **Artículo 2. Cuadro indicativo de valores de repercusión del suelo.**

1. El cuadro indicativo de valores de repercusión del suelo que se adjunta como “Anexo 1”, se ha deducido ó calculado a partir de las determinaciones contenidas en la “*ponencia de valores total de los bienes inmuebles urbanos del término municipal de Benissa*” aprobada por acuerdo del Director General del Catastro de fecha 21 de junio de 2004 y publicada en el BOP de fecha 30 de junio de 2004.

Los valores unitarios adoptados para el suelo no urbanizable se han obtenido por aplicación de lo previsto en el artículo 26 de la Ley estatal 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones.

2. El cuadro indicativo de valores tendrá una vigencia, a contar desde su entrada en vigor, de año y medio, revisándose, según el IPC, u otro mecanismo que proceda. Los Valores del Cuadro también serán revisados para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios, o aquellas correcciones ó modificaciones que puedan introducirse en la ponencia catastral de valores durante la tramitación de la misma

#### **Artículo 3. Ámbito de aplicación del cuadro indicativo de valores del suelo.**

El Ayuntamiento aplicará el precio del suelo, expresado en el Cuadro Indicativo de Valores, en los siguientes supuestos, que tienen carácter enunciativo:

- En la adquisición de suelo, mediante la utilización de cualquier institución jurídico-civil o administrativa.
- A efectos de la valoración urbanística del suelo, en fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento, y precisen de su adquisición, ya sea mediante transferencia de aprovechamiento o compensación monetaria sustitutiva, según se establece en el artículo 78 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana.



## AJUNTAMENT DE BENISSA

El valor urbanístico así calculado será utilizado como factor corrector de homogeneización o transformación, cuando el suelo y su aprovechamiento necesario para poder edificar, proceden de parcelas oferentes con valor urbanístico distinto al de la demandante, debiendo establecer el equivalente económico que iguala el valor de las superficies de cesión en el supuesto de producirse en el mismo solar de la demanda o en otro lugar, con objeto de determinar la superficie real requerida cuyo valor económico sea igual al del supuesto de cesión en el mismo solar demandante.

- A efectos de establecer los coeficientes correctores necesarios para aplicar la técnica de la transferencia de aprovechamientos entre zonas de diferente valor urbanístico.

Cuando se formulen transferencias de aprovechamiento entre distintas áreas de reparto ó zonas de diferente valor urbanístico, la equivalencia se obtendrá mediante la aplicación de un coeficiente corrector que coincidirá con el cociente entre el valor de repercusión del suelo cedido y el correspondiente al suelo donde se transfiere el aprovechamiento, según el cuadro indicativo de valores de repercusión.

Del mismo modo se actuará cuando proceda establecer una reserva de aprovechamiento por la cesión de suelo no incluido en el área de reparto nº 1.

- En actuaciones integradas con exceso de aprovechamiento objetivo, cuando se solicite a la Administración la transmisión del exceso por el precio resultante de su valor urbanístico.

### **CAPITULO III. DE LAS RESERVAS Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.**

#### **Artículo 4. Reservas y transferencias de aprovechamiento.**

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional, terrenos incluidos en áreas de tanteo y retracto, ó terrenos que vayan a ser destinados a la ejecución de viviendas acogidas a algún sistema de protección pública; se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos para su posterior transferencia.

2. En caso de que el suelo que se transmita al dominio público carezca de aprovechamiento urbanístico, la reserva que se establecerá lo será en términos de igualdad entre el valor de dicha reserva y el que corresponda al suelo cedido por aplicación de las determinaciones del cuadro indicativo de valores del suelo.

#### **Artículo 5. Libro registro de reservas de aprovechamiento.**

1. Al efecto de tener adecuada constancia de las reservas de aprovechamiento aprobadas, se constituye el “Libro Registro de reservas de aprovechamiento”.

2. Las Reservas de Aprovechamiento se registrarán indicando los siguientes aspectos:

- Número de orden de la reserva
- titular de la misma
- domicilio a efecto de notificación



AJUNTAMENT DE BENISSA

- fecha de signatura de la cesión
- fecha de la resolución de aceptación de la cesión y de constitución de la reserva
- superficie y descripción del suelo cedido
- unidades de aprovechamiento del área de reparto nº 1 que se reservan

**3** Las reservas se cancelarán cuando se apruebe su transferencia, total ó parcial. En caso de que se transfiera solo una porción de la reserva efectuada, se cancelará la reserva y se inscribirá una nueva en concepto del resto no transferido, considerando como “fecha del Convenio de cesión” de esa reserva la fecha correspondiente a la de la solicitud de transferencia parcial efectuada.

**4** Anualmente se aprobará dicho libro, en el que se hará constar las oportunas modificaciones, procediéndose a publicar edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, del estado en que se encuentren dichas reservas.

**Artículo 6. Procedimiento para la transferencia de reservas de aprovechamiento.**

**1.** Los titulares de reservas podrán transferir su aprovechamiento a los terrenos de uso lucrativo cuyo titular sea el Ayuntamiento de Benissa ó que correspondan a éste en ejecución de algún sistema de gestión urbanística. Esto podrá realizarse siempre que el derecho del titular de la reserva alcance –al menos– el 50% del aprovechamiento que corresponda a la parcela mínima de la zona de ordenación a la que sea transferido.

**2.** En caso de que varios titulares de reserva voluntariamente pretendan su transferencia al mismo terreno, el Ayuntamiento de Benissa aplicará el siguiente orden ó criterio de prioridad:

- α. En primer lugar se tendrá en cuenta la coincidencia entre la zona geográfica en la que se materializó la cesión que generó la reserva, y la zona en la que se ubica el suelo en el que se pretende la transferencia.
- β. En segundo lugar se aplicará el criterio de mayor antigüedad de la fecha de signatura de la cesión de suelo.

**3.** Cuando el titular de una reserva solicite formalmente al Ayuntamiento de Benissa la transferencia de toda ó parte de la misma, el Ayuntamiento remitirá aviso – en plazo máximo de 15 días – a todos aquellos titulares de reservas que –en aplicación del criterio de prioridad– tengan derecho preferente a la transferencia respecto de quien ha formulado la solicitud inicial.

El aviso se remitirá al domicilio del titular de la reserva, que se hubiese consignado en el Libro Registro. En dicho aviso se indicará la situación y superficie del suelo al que se ha solicitado la transferencia, indicando –así mismo– que se dispone de 15 días desde la fecha de remisión del aviso, para solicitar formalmente al Ayuntamiento de Benissa la transferencia a dicho suelo, en caso de que se esté interesado en ello.

Si no se produce contestación al aviso remitido por el Ayuntamiento, se entenderá que se declina el derecho a realizar la transferencia. De igual modo se procederá en caso



## AJUNTAMENT DE BENISSA

de que el escrito de aceptación se presente fuera del plazo establecido en esta ordenanza.

4. La transferencia se realizará en favor de quien corresponda, aplicando el criterio de prioridad de entre todos aquellos titulares de reserva que hubiesen formulado solicitudes de transferencia en tiempo y forma.

5. En caso de que el titular de reserva al que corresponda la transferencia, declinase aceptarla, se modificará en el libro registro de reservas la inscripción correspondiente a la reserva de dicho titular que se solicitó materializar, corrigiendo la fecha relativa a la "Cesión" al objeto de sustituirla por la fecha de presentación del escrito en que se manifieste la no aceptación de la misma.

6. Si el titular al que corresponda una transferencia no concurre al acto de signatura del "Convenio Urbanístico de Transferencia de Aprovechamiento" elaborado en su favor, habiendo sido debidamente notificado al domicilio que se consignó en el "Libro registro de Reservas de Aprovechamiento" o domicilio que expresamente haya sido designado por el titular con posterioridad, se entenderá dicha omisión como renuncia expresa a la transferencia correspondiente. Idéntica consecuencia jurídica se derivará en caso de que el titular no extendiese su firma en dicho Convenio.

A efecto de lo señalado en el punto anterior, se considerará como fecha del escrito de comunicación de no aceptación de la transferencia, la fecha designada para el acto de firma del Convenio no suscrito.

7. En caso de que el titular al que corresponda una transferencia decline aceptarla, se propondrá su formalización a favor del titular solicitante que, en virtud del orden de preferencia, sea el siguiente en poder ejercitar ese derecho. Si no hay mas solicitantes, se procederá al archivo, sin mas trámites, del expediente formado.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Para el resto de supuestos de aplicación de la presente ordenanza, el procedimiento administrativo se regirá por la legislación que le sea de aplicación.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

La presente ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles a que se refiere el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.

A efectos de formulación de valoraciones urbanísticas por parte de los Servicios Técnicos Municipales, esta ordenanza será de aplicación desde la fecha de su aprobación municipal.

### **ANEXO 1.**

#### **Cuadro indicativo de valores de repercusión del suelo.**



## AJUNTAMENT DE BENISSA

ZONA DE VALOR		V <sub>U</sub>	V <sub>R</sub>
Nº	Denominación		
1	Zona de calificación NUH	–	255,12 €/m <sup>2</sup> t
2	Zona ENS y ACA (excepto zona de valor 3)	–	306,16 €/m <sup>2</sup> t
3	<i>Barri de Sant Nicolau y Barri Dessemparats</i>	–	187,08 €/m <sup>2</sup> t
4	Zona de calificación PCA	–	391,20 €/m <sup>2</sup> t
5	Zona de calificación PBO	–	345,83 €/m <sup>2</sup> t
6	Zona de calificación TER-TE1	–	1.000,0 €/m <sup>2</sup> t
7	Zona de calificación TER-TE2	–	293,33 €/m <sup>2</sup> t
8	Zona de calificación TER-TE3	–	444,45 €/m <sup>2</sup> t
9	Zona de calificación AIS	–	642,86 €/m <sup>2</sup> t
10	Zona de calificación AIS-MAG (Sector nº	–	625,00 €/m <sup>2</sup> t
11	Zona de calificación AIS-RGA (Sector nº	–	716,85 €/m <sup>2</sup> t
12	Zona de calificación ADO	–	444,45 €/m <sup>2</sup> t
13	Zona de calificación IND	120,00 €/m <sup>2</sup> s	–
14	Áreas de Reparto nº 5, nº 7, nº 8 y nº 9	–	272,13 €/UA
15	Área de Reparto nº 10	–	319,76 €/UA
16	Área de Reparto nº 11	–	266,67 €/UA
17	Área de Reparto nº 12	–	257,15 €/UA
18	Áreas de Reparto nº 1, nº 3 y nº 4.	–	529,93 €/UA
19	Área de Reparto nº 2	–	500,00 €/UA
20	Suelo No Urbanizable Común Tipo 1	12,02 €/m <sup>2</sup> s	–
21	Suelo No Urbanizable Común Tipo 2	10,51 €/m <sup>2</sup> s	–
22	Suelo No Urbanizable Común Tipo 3	9,00 €/m <sup>2</sup> s	–
23	Suelo No Urbanizable de especial	3,00 €/m <sup>2</sup> s	–

La presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 11 de septiembre de 2007. La ordenanza ha sido publicada definitivamente en el BOP nº 231, de fecha 26 de noviembre de 2007.