

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52

ARANJUEZ

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Aranjuez de 22 de enero de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar “Los criterios de organización y funcionamiento del registro municipal de transferencias de aprovechamiento urbanístico del Ilmo. Ayuntamiento de Aranjuez”, de conformidad con la Ley 11/2011, 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, que introduce el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Segundo.—Publicar este acuerdo, en la pagina web del Ilmo. Ayuntamiento de Aranjuez, así como en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tercero.—Dar cuenta del acuerdo, al Pleno a fin de que quede enterado del mismo.

CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO ELECTRÓNICO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

1. Conceptos, naturaleza y finalidad

1.1. El Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico es un registro administrativo del Ayuntamiento de Aranjuez (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 Aranjuez 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.

Las áreas de reparto del PGOU, o recintos cerrados dentro de las mismas, tendrán la consideración de áreas homogéneas, a los efectos del trámite de transferencia de aprovechamiento.

Tendrán consideración de Ámbitos de Actuación las Unidades de Ejecución de suelo urbano definidas en el PGOU, delimitadas con posterioridad a su aprobación o 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 disposiciones concordantes.

La condición establecida para las transferencias de aprovechamiento dentro la misma norma zonal de ordenación pormenorizada debe quedar circunscrita al mismo Área Homogénea, Área de Reparto 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 ni las previsiones del vigente PGOU.

2. Adscripción

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

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

3.1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico serán resueltas por la Junta de Gobierno del Ilmo. Ayuntamiento de Aranjuez, a propuesta del Concejal de Urbanismo. 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 departamento de Urbanismos del Ayuntamiento de Aranjuez 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/área de reparto, 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/área de reparto, sector o ámbito de actuación.
- c) Delimitación de las parcelas o solares afectados en formato GML de parcela catastral, en sistema de referencia ETRS89.
- 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 transfiere.
- e) La Memoria-Proyecto, que comprenderá la 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 o solar cedente como de la parcela o solar receptora de aprovechamiento, ha de ser firmada por técnico competente. A tales efectos el propietario interesado en la transferencia podrá presentar previamente solicitud de “Informe de Viabilidad Urbanística” al Ayuntamiento Aranjuez 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.
- f) Plano de situación de las parcelas o solares en relación con el área homogénea, área de reparto, sector o ámbito de actuación, así como en relación con la norma zonal u ordenanza urbanística de aplicación, que deberán ser coincidentes.
- g) Plano de las parcelas o solares a escala 1/500 o 1/1.000 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 o solares.
- h) Cédula/s Urbanística/s, donde se reflejen las nuevas unidades de aprovechamiento y edificabilidad, así como el resto de parámetros urbanísticos de aplicación.
- i) Planos de las parcelas o solares cedentes y cesionarias del aprovechamiento donde a nivel de anteproyecto se refleje la viabilidad urbanística de su materialización y los parámetros urbanísticos de aplicación a dichas parcela.

3.3. 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.

3.4. Para la emisión de la resolución correspondiente, será necesario Informe Técnico de la Delegación de Urbanismo e Informe Jurídico.

3.5. La resolución que autorice la transferencia 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 Aranjuez.

En la resolución se deberá indicar que su eficacia queda sujeta a su posterior formalización en escritura pública e inscripción, tanto en el citado Registro Municipal como en el Registro de la Propiedad. Dicha inscripción debe efectuarse en las fincas registrales afectadas.

3.6. 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.

3.7. 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 Departamento de Urbanismo del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Aranjuez en el plazo de diez días para su anotación y custodia.

3.8. En el momento en que se incoe un expediente de transferencia de aprovechamiento, los expedientes de tramitación de títulos habilitantes de naturaleza urbanística que afecten tanto a parcelas cedentes como cesionarias quedarán suspendidos hasta la resolución de aquel. Una vez concluida y eficaz la transferencia de aprovechamiento, se continuará con la tramitación de los expedientes suspendidos, que se resolverán de acuerdo a las nuevas características de las parcelas.

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 denominados “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.
- b) Libro índice de fincas, que tendrá como soporte informático una base de datos geográfica única para todo el Registro y término municipal de Aranjuez, en el que

se indicarán las parcelas o solares cuyo aprovechamiento urbanístico se transfiera, con indicación de su condición de cedentes o cesionarias, los aprovechamientos que sobre ellas se transfieren, así como los datos urbanísticos, registrales y catastrales, en concreto, el Código Registral Único (CRU) [—Antiguo Identificador Único de Fincas Registrales (IDUFIR)—], las referencias catastrales y las titularidades dominicales, necesarios para elaborar la ficha de inscripción detallada en el Anexo I, y con su obligatoria referencia a la inscripción existente en el Libro de inscripciones.

Transitoriamente, se podrá crear un expediente administrativo electrónico único de transferencias de aprovechamiento urbanístico que tendrá las funciones de Libro de Inscripciones y Libro índice de Fincas, hasta que se habiliten los citados libros en formato electrónico, momento en que será volcada la información obrante en el citado expediente.

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, así como la expedición de copias auténticas de los documentos, corresponderá al Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento de Aranjuez.

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 Aranjuez, 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.

Enlace a ANEXO I:

Ficha del Registro municipal transferencias de aprovechamiento:

<https://www.aranjuez.es/images/files/urbanismo/AnexoIRMTAU.pdf>

Aranjuez, a 2 de febrero de 2026.—El concejal-delegado de Urbanismo, Ignacio Díaz Toribio.

(03/1.253/26)

