ADMINISTRACIÓN LOCAL

MIJAS

Edicto

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de junio de 2017, adoptó acuerdo con el siguiente tenor literal:

"Primero. Aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, con la modificación propuesta en el informe técnico municipal de fecha 2 de mayo de 2017.

Segundo. Proceder a su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 40.2 y 45.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, haciéndose constar que no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local."

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40.2 y 45.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, haciéndose constar que no entrará en vigor hasta que, una vez publicado completamente su texto, haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, siendo el texto íntegro de la ordenanza aprobada el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PREÁMBULO

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –en adelante LOUA–, establece en su artículo 65 la obligatoriedad de crear, por los municipios, un registro de transferencias de aprovechamiento urbanístico en el que habrán de inscribirse al menos los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación monetaria sustitutiva, en su caso.

Uno de los principios generales en los que se basa la legislación urbanística es en el principio de equitativa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de la actividad urbanizadora. Esto no supone ninguna problemática especial cuando se actúa mediante Unidades de Ejecución, ya que la equidistribución se produce con motivo de la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación. Sin embargo, cuando se actúa asistemáticamente, es necesario utilizar otras técnicas urbanísticas que garanticen el principio de justo reparto de cargas y beneficios, como puede ser la técnica de las transferencias de aprovechamientos.

Otra cuestión similar es garantizar el justo reparto de cargas y beneficios a los propietarios de suelo destinados a dotaciones públicas. Mediante la técnica de la ocupación directa los titulares de aquellos suelos destinados a dotaciones públicas ceden al Ayuntamiento la parcela afecta al uso público reservándose el aprovechamiento urbanístico, que posteriormente será transferido a otra parcela en la que pueda ser materializado.

Según la vigente legislación –LOUA; RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística– el aprovechamiento urbanístico puede inscribirse en el Registro de la Propiedad como una finca especial disgregada del suelo, por lo que las reservas y las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se constituyen como técnica urbanística esencial para garantizar dicha equidistribución.

En el planeamiento del municipio de Mijas existen suelos urbanos no consolidados cuyo régimen urbanístico aplicable es el que se recoge en el artículo 55.2 de la LOUA –actuaciones aisladas (AA) en suelo urbano–. Los propietarios de suelo en estos ámbitos tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto o, en su caso, al 90% del aprovechamiento objetivo, pero al no estar incluidos en unidades de ejecución no están sujetos a operaciones reparcelatorias, por lo que el planeamiento se ejecutará asistemáticamente. Esto supone la existencia de propietarios cuyo aprovechamiento subjetivo no pueda materializarse en su propiedad y deba ser transferido a otra parcela cuyo aprovechamiento supere al que tienen derecho sus propietarios.

También se prevén en el plan general suelos calificados como dotaciones públicas o sistemas viarios cuya obtención es necesaria por el municipio. Estas ocupaciones se realizan mayoritariamente haciendo reserva del aprovechamiento subjetivo que corresponde al titular de dichos terrenos, para posteriormente transferirlos a una parcela con excedente.

Por otro lado, las áreas de reparto delimitadas por el plan para los suelos urbanos y urbanizables, constituyen por sí mismas ámbitos en los han de transferirse las reservas de aprovechamiento realizadas, o dicho de otro modo, un "banco" de aprovechamientos urbanísticos donde realizar todas las operaciones y transacciones que traigan causa de las reservas realizadas para ocupar sistemas generales de la propia área de reparto.

Así pues, es necesario dotar al municipio de un instrumento eficaz para el control administrativo de las transacciones de aprovechamiento urbanístico disgregado del suelo, así como disponer de un mecanismo idóneo de publicidad de los actos derivados de esta actividad, tanto pública como privada, que se realicen en el municipio de Mijas. Además, como se ha expresado antes, es imperativo legal para los municipios la creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

Por todo ello, mediante esta ordenanza se pretende regular la creación y la inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos de todos aquellos actos de transferencia, distribución, cesión, permuta o reserva de aprovechamientos urbanísticos, constituyéndose en un mecanismo esencial para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en el municipio de Mijas.

Artículo 1. *Objeto*

Esta ordenanza tiene por objeto la creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos y regular su funcionamiento, estableciendo las condiciones necesarias para realizar cualquier operación que suponga una transferencia o una reserva de aprovechamiento urbanístico como finca disgregada del suelo, ya sea entre particulares, o entre particulares y la administración municipal.

Artículo 2. *Concepto de aprovechamiento urbanístico*

La definición legal de aprovechamiento urbanístico se recoge en el artículo 59 de la LOUA, que se transcribe a continuación:

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.
2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
4. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita materializar en sus terrenos.
5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Artículo 3. *La transferencia de aprovechamiento urbanístico*

Se entiende por transferencia de aprovechamiento urbanístico –en adelante TAU– la operación urbanística necesaria para el ajuste entre el aprovechamiento objetivo o total permitido por el planeamiento y el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho los propietarios, y ello en virtud del principio de equisdistrución.

Las TAU se producirán en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, y siempre que se actúe sistemáticamente, en el seno de las áreas de reparto definidas por el PGOU de Mijas; y determinará la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes, legitimando su materialización por estos.

En los ámbitos delimitados por el planeamiento para su ejecución sistemática, el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo se realizará con motivo de la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución.

En suelo urbano no consolidado, cuando se actúe asistemáticamente, las TAU necesarias se producirán en el ámbito de las Actuaciones Aisladas (AA) delimitadas por el PGOU, y el ajuste entre aprovechamiento objetivo y subjetivo se producirá individualmente parcela a parcela.

Artículo 4. *La reserva de aprovechamiento urbanístico*

Podrá realizarse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a terrenos destinados por el planeamiento a uso público, con motivo de la obtención de estos, para su posterior transferencia. También podrá hacerse reserva para su posterior transferencia a favor de particulares cuya propiedad se encuentre en ámbitos con defecto de aprovechamiento, así como de particulares que hayan asumido la responsabilidad de ejecución de la urbanización acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico.

Artículo 5. *Naturaleza y ámbito territorial*

El Registro Municipal de TAU es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, constituyéndose en un instrumento indispensable para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

El espacio territorial al que se refiere el Registro Municipal está constituido por los ámbitos delimitados por el PGOU de Mijas como Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y por las áreas de reparto definidas por el plan para el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y para el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (SUO-SUS).

En los diferentes ámbitos territoriales se incluyen también aquellos sectores que por ejecución del planeamiento han llegado a ser considerados suelo urbano consolidado.

Todo ello sin perjuicio de los ajustes necesarios en caso de posibles modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico.

1. Actuaciones Aisladas en SUNC:
   - UE-C02 (AA) Calahonda Royale.
   - UE-C11 (AA) Cortijo Calahonda Sur.
   - SUP-C24 (AA) Hipódromo.
   - UE-L02 (AA) C/ Río Padrón.
   - UE-L11 (AA) Polideportivo III.
   - UE-L16 (AA) Camino de Campanales.
   - UE-L18 (AA) C/ Jilguero.
   - UE-L28 (AA) El Hornillo.
   - UE-M07 (AA) Camino Fuente del Algarrobo II.
   - UE-M09 (AA) Camino de Ojén a Marbella.
   - UE-M10 (AA) Las Muñequeras.
   - UE-M11 (AA) Huerto de Los Naranjos.
   - UE-S01 (AA) La Loma.
   - UE-S02 (AA) La Media Legua.
   - UE-S06 (AA) Arroyo de Las Palmas.
   - UE-S09 (AA) Camino de Peñablanquilla.
   - UE-S10 (AA) Cielo Mijas.
   - UE-S11 (AA) La Casita Colorada.
   - UE-S12 (AA) Espartales I.
   - UE-S26 (AA) Sitio de Valtocado I.
   - UE-S27 (AA) Sitio de Valtocado II.
2. Áreas de Reparto en SUNC:
   - Área de Reparto A-II.
   - Área de Reparto B-II.
   - Área de Reparto B-III.
   - Área de Reparto C-II.
   - Área de Reparto UE-1 SUP-C20 (RT).
3. Áreas de Reparto en SUO-SUS:
   - Área de Reparto SUP-I.
   - Área de Reparto SUP-II.
   - Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado, coincidentes con cada uno de los ámbitos delimitados por el plan, para aquellos sectores no pertenecientes a la SUP-I o SUP-II.

Artículo 6. *Funciones del Registro de TAU*

El Registro de TAU tiene las siguientes funciones:

a) Comprobar la existencia de un aprovechamiento total o real permitido por el planeamiento inferior al aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por su propietario (parcela con defecto de aprovechamiento); o en caso contrario, la existencia de un aprovechamiento total superior al aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación (parcela con excedente de aprovechamiento).
b) Constatar la existencia de un aprovechamiento urbanístico desvinculable del suelo del que provenga, para proceder a su transferencia, así como la existencia de suelo donde poder materializar el aprovechamiento urbanístico a transferir.
c) Verificar, en el ámbito de las Actuaciones Aisladas, que el derecho al aprovechamiento ha sido adquirido efectivamente por los titulares del suelo y, por tanto, que se han cumplimentado o, en su defecto, garantizado los deberes urbanísticos correspondientes referidos al deber de cesión del 10% del aprovechamiento medio, y en su caso, del excedente de aprovechamiento.
d) Constatar y comprobar la viabilidad de la transferencia y, en concreto, que la cuantía del aprovechamiento urbanístico que se transfiere es igual o menor, en valor absoluto, que el defecto de aprovechamiento del suelo del que proviene y que el exceso de aprovechamiento del suelo al que se transfiere.
e) Verificar la titularidad del aprovechamiento transferido, que podrá o no coincidir con los titulares de la finca de destino, dada la posibilidad de que los propietarios alcancen entre ellos acuerdos de distribución o de cesión de aprovechamientos.
f) Comprobar que los acuerdos de transferencias no son contrarios al ordenamiento urbanístico y los terrenos se encuentran en una misma área de reparto o ámbito de AA.
g) Dejar constancia de todas aquellas operaciones y tráfico jurídico de aprovechamientos urbanísticos que se realicen, como instrumento administrativo de publicidad.

Artículo 7. *Actos susceptibles de inscripción en el Registro Municipal de TAU*

Quedarán inscritos en el Registro Municipal de TAU los ajustes de aprovechamientos provenientes de actuaciones sistemáticas, asistemáticas y obtención de dotaciones públicas mediante ocupaciones directas, desde la vigencia del Plan General de Mijas.

Por tanto, se dejará constancia en el Registro Municipal de TAU todos los negocios jurídicos entre particulares, o entre particulares y administración, en relación a la justa distribución de los aprovechamientos urbanísticos, y para ello se inscribirán:

a) Los excedentes o defectos de aprovechamiento correspondientes a las distintas unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
b) El aprovechamiento correspondiente a suelos destinados a dotaciones cuya obtención por parte de la Administración esté prevista en el PGOU mediante ocupación directa.
c) En suelo urbano no consolidado cuyo régimen urbanístico sea el que se determina en el artículo 55.2 de la LOUA, el aprovechamiento objetivo y medio del ámbito, en función de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento.
d) La reserva y/o transferencia del aprovechamiento a favor del titular de suelos destinados a sistemas o dotaciones públicas.
e) Los acuerdos de cesión, distribución, compra y venta de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares al objeto de cumplir la obligada equidistribución, que deberán constar en documento público.
f) Los acuerdos de compra, venta, cesión, transferencia o reserva de aprovechamientos urbanísticos al objeto de cumplir la necesaria equidistribución que, por cualquier título, se celebren entre la Administración y los particulares.

Artículo 8. *Requisitos formales y procedimiento de inscripción*

1. Para la inscripción en el Registro Municipal de TAU será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que se refiera la transferencia o reserva, mediante la correspondiente certificación registral.

2. Las transferencias convenidas entre particulares deberán solicitarse mediante propuesta suscrita por los propietarios, ser aprobadas por el Ayuntamiento y formalizadas en escritura pública, otorgada por el titular o titulares de las fincas afectadas por la transmisión, con la conformidad de los titulares de otros derechos que resulten igualmente afectados.

La propuesta contendrá planos expresivos de las parcelas o solares a las que se refiere la transferencia, redactados sobre base topográfica a escala mínima 1:500, en los que se defina la localización, dimensiones y superficie. Estos planos quedarán protocolizados en la escritura pública otorgada.

Si la transferencia se produce por la existencia de un suelo cuyo destino sea público, la cesión se producirá en el mismo acto que la formalización de la transferencia de su aprovechamiento.

3. La inscripción de reservas de aprovechamiento requiere aprobación previa del órgano municipal competente, que no podrá denegarla sí, en su día, aceptó la cesión de la que traiga causa la reserva.

4. Cada una de estas operaciones requerirá, previamente a su inscripción en el Registro de TAU, la incoación de un expediente administrativo en que constará toda la documentación técnica y registral de las fincas, conformidad de titulares de cargas, así como la aprobación y/o acuerdos administrativos que se produzcan al respecto.

Además, en cada expediente se hará constar:

a) El número de unidades de aprovechamiento -uas- que corresponde a cada una de las fincas afectadas en función de los parámetros de edificabilidad y usos que establezca la ordenación urbanística.
b) La cuantía del aprovechamiento subjetivo al que tenga derecho el titular o titulares de las fincas afectadas.
c) La cuantía del aprovechamiento transmitido o reservado.
d) El aprovechamiento final atribuido a cada una de las fincas tras la transferencia o reserva.

5. En caso de que se produzcan compensaciones de aprovechamiento por su valor en metálico, conforme a las disposiciones de la LOUA, en el expediente administrativo constará la valoración realizada por el servicio municipal correspondiente y justificación del ingreso de la compensación económica.

La valoración de la unidad de aprovechamiento se constituye como precio unitario referido a cada área de reparto conforme a su tipología y uso característicos, excepto en el suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución, cuya valoración se realizará en función del uso y tipología edificatoria de la parcela de destino donde hayan de materializarse los aprovechamientos.

Artículo 9. *Composición del Registro Municipal de TAU y primera inscripción*

La gestión, control y seguimiento de las reservas, compra, cesiones o transferencias de aprovechamiento que se produzcan, de acuerdo con la ley y con estas ordenanzas, se llevará a efecto mediante los Libros de Registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

El Registro Municipal de TAU estará compuesto por varios libros de registro, tantos libros independientes como cada uno de los ámbitos territoriales (actuaciones aisladas y áreas de reparto) definidas en el PGOU, en los que cada Sector de Planeamiento o sistemas adscritos constituirán un ámbito de gestión de aprovechamientos, también independiente, y en el que quedará inscrito como inscripción primera con los siguientes datos:

a) Clasificación y categoría del suelo.
b) Superficie, índice de edificabilidad general y uso urbanístico.
c) Aprovechamiento objetivo, medio, subjetivo, exceso o defecto y aprovechamiento a ceder a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística –10% AM–, expresado en unidades de aprovechamiento –uuaa–.

d) Sistemas adscritos al sector para su obtención que deban materializar el aprovechamiento en ese ámbito.

Cada uno de estos ámbitos de gestión abrirá folio independiente, en el que a partir de la primera inscripción quedarán inscritas, mediante la formalización del asiento correspondiente, todas las operaciones de reserva, transferencia, cesión, compra, venta, compensación, distribución o cualquier acto de tráfico jurídico de aprovechamiento disgregado del suelo, que se realicen.

Artículo 10. *Los asientos en el Registro Municipal de TAU*

1. En los asientos que se inscriban en cada ámbito se hará constar:

a) Fecha del asiento.
b) Objeto de la inscripción y la identificación del expediente administrativo y documento público del que traiga causa.
c) Descripción de la situación, características, superficie y datos registrales de la finca origen de la que provienen los derechos al aprovechamiento.
d) Cuantía del aprovechamiento que se transfiere, se adquiere o se reserva y titularidad del mismo. En nota al margen se hará reseña, en su caso, de la superficie pendiente de ocupar y aprovechamiento pendiente de compensar.
e) En caso de transferencia de aprovechamiento, descripción de la situación, características, superficie y datos registrales de la finca destino del aprovechamiento.
f) En el supuesto de reserva de aprovechamiento, ámbitos con excedente de aprovechamiento donde se materializará el aprovechamiento de la finca de la que procede el derecho.
g) Si existen cargas sobre las parcelas objeto de transferencia, conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.
h) Si se realiza compensación monetaria sustitutiva, valoración económica del aprovechamiento, fecha de la compensación e identificación del ingreso.

2. Cada inscripción, tanto de aprovechamientos como de actos de tráfico jurídico sobre los mismos, se identificará con un número de inscripción correlativo con la inscripción anterior.

3. En las notas marginales se anotarán todas las vicisitudes e incidencias referidas al asiento que se encuentre vinculado a cada anotación marginal, incluida la subsanación de los errores materiales que se hayan producido en alguna inscripción.

4. Podrá corregirse la superficie del ámbito de gestión de aprovechamientos de la inscripción primera, una vez aprobado el instrumento de planeamiento que lo ordene pormenorizadamente o realizado el levantamiento topográfico del ámbito. Esta corrección implicará asimismo la corrección del aprovechamiento objetivo, medio, subjetivo, excedente o defecto, y se hará constar en anotación marginal.

5. La inscripción de una transferencia o reserva de aprovechamiento para materializarlo en un ámbito de gestión implica su correlativa inscripción en el folio del ámbito del que proviene el derecho al aprovechamiento.

Artículo 11. *Las transferencias o reservas en las actuaciones asistemáticas*

1. Cada una de las Actuaciones Aisladas de Suelo Urbano No Consolidado delimitadas por la ordenación urbanística, cuyo régimen aplicable sea el que se determina en el artículo 55.2 de la LOUA, se constituye en un ámbito para la justa distribución de beneficios y cargas.

2. En cada uno de estos ámbitos el aprovechamiento objetivo se calculará conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan, afectando la edificabilidad asignada por los coeficientes de ponderación determinados en el PGOU, en función de su tipología y uso.

Obtenido el aprovechamiento objetivo del ámbito, se calculará su aprovechamiento medio por unidad de suelo. Conocido el aprovechamiento medio, es posible deducir el aprovechamiento

subjetivo correspondiente a cada propiedad incluida en el ámbito, deduciéndose así los excesos o defectos de aprovechamiento correspondientes a cada una.

3. Los terrenos que tengan condición de dominio público natural y otros que hayan de ser considerados como SNU-EP por legislación específica no se tendrán en cuenta en el cálculo del aprovechamiento medio del ámbito en el que se encuentren.

Asimismo, los terrenos destinados a dotaciones públicas y/o viales que hayan sido cedidos al Ayuntamiento con anterioridad en el seno de algún expediente urbanístico no generarán aprovechamiento a compensar, salvo que en dicho expediente se haya realizado una reserva de aprovechamiento.

4. Para aquellos ámbitos que hayan sido reparcelados con anterioridad no será necesario realizar el cálculo del aprovechamiento subjetivo de cada propietario conforme a la ordenación urbanística, puesto que ya se ha producido la necesaria equidistribución.

5. Existen ámbitos de SUNC para su ejecución asistemática que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. Estos planes de desarrollo localizaron el aprovechamiento urbanístico lucrativo que corresponde a todo el ámbito sobre las diferentes parcelas edificables, que posteriormente fueron objeto de venta. Ello quiere decir que las zonas destinadas por la ordenación a dotaciones públicas quedaron despojadas de todo aprovechamiento al objeto de proceder a su cesión obligatoria.

Por lo expuesto, en estos ámbitos no se producen a priori excesos o defectos de aprovechamiento pendientes de compensar entre propietarios, razón por la cual el aprovechamiento subjetivo de cada propietario será el resultante de aplicar el 90% al aprovechamiento objetivo de la parcela.

6. Según el PGOU, la tipología edificatoria POP no tiene asignado un índice de edificabilidad, deduciéndose su edificabilidad máxima por aplicación de los parámetros de ocupación y número máximo de plantas. Así, para el cálculo de la edificabilidad total de las parcelas con tipología POP se aplicará a la superficie neta de la parcela el número de plantas, o fracción de estas, autorizadas por el plan.

Para el cálculo de aprovechamiento de las parcelas destinadas a equipamientos privados se utilizará el mismo criterio que el aplicado en la Modificación de Elementos del PGOU aprobada el 23 de enero de 2014 (*BOP* número 70, de 11 de abril de 2014), es decir, afectar la edificabilidad neta de la parcela por el mismo coeficiente de ponderación aplicado a las viviendas de protección oficial.

7. Previamente a la concesión de licencias de obra sobre una parcela perteneciente a alguno de estos ámbitos habrá de producirse el necesario ajuste entre el aprovechamiento subjetivo y el real de la finca, lo que determina el justo reparto de cargas y beneficios en el seno de dicho ámbito.

Será necesario el citado ajuste de aprovechamientos aunque la petición de licencia se refiera solo al aprovechamiento subjetivo del propietario del suelo, ya que en caso contrario no se produciría la necesaria equidistribución.

Para completar dicho ajuste, la cesión por participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística podrá ser compensada económicamente o mediante cesión de parcela en la que pueda materializarse el 10% del AM.

8. En caso de que para ajustar el aprovechamiento de la parcela se realice compensación económica del excedente, esta se destinará a compensar a propietarios con defecto de aprovechamiento dentro del mismo ámbito.

Artículo 12. *Las certificaciones*

Al tratarse el Registro Municipal de TAU de un instrumento administrativo de publicidad de los actos derivados de la actividad urbanística, cualquier ciudadano podrá solicitar certificación municipal acreditativa de cualquiera de los actos inscritos, que devengará la tasa correspondiente, equivalente a la que se aplica a una consulta urbanística.

Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos inscritos en el Registro Municipal de TAU serán expedidas por el Secretario General del Ayuntamiento, o funcionario en quien este delegue.

Disposición transitoria única

Durante el periodo de vigencia del PGOU se han producido numerosas modificaciones del planeamiento que han implicado cambios y ajustes de los datos relativos al aprovechamiento urbanístico del suelo. Igualmente, durante todo ese periodo se han realizado una buena cantidad de reservas y transferencias de aprovechamiento, calculadas conforme al aprovechamiento medio vigente en cada momento.

Debido a la existencia actos realizados con anterioridad a la creación de este Registro, es necesario que estos queden inscritos en primer lugar antes de practicar la inscripción de posteriores transferencias o reservas, ya que constituyen el punto de partida de los aprovechamientos urbanísticos existentes en la actualidad.

Por todo ello se opta por realizar la primera inscripción con los datos vigentes en la actualidad para cada uno de los ámbitos de gestión que no han aprobado aún su planeamiento de desarrollo, seguida del resto de inscripciones de todos los actos realizados con anterioridad a la aprobación de estas ordenanzas.

La primera inscripción de aquellos ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, incluso aquéllos que han llegado a ser suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, se realizará con los datos de aprovechamiento vigente en el momento de su aprobación.

La inscripción de estos actos se realizará trasladando los datos obrantes en cada uno de los expedientes administrativos tramitados al efecto, al libro de registro correspondiente.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto.

Mijas, 5 de julio de 2017.

El Alcalde-Presidente, P. D., el Concejal de Urbanismo, Decreto número 22.295, de 13 de septiembre de 2016, firmado: Andrés Ruiz León.

5577/2017