

**Expte.: C-4/2020**

Servicio de Régimen Jurídico e Insp. Territ.

Municipio: Vinaròs

Asunto: Consulta otorgamiento licencias.

**AYUNTAMIENTO DE VINARÒS**  
**Plaça Parroquial, 12**  
**12500 Vinaròs (CASTELLÓ)**

Vista la consulta formulada por el Ayuntamiento de Vinaròs, el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de esta Dirección General, ha emitido el informe que a continuación se transcribe:

« En fecha **28/01/2020** se recibió en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del AYUNTAMIENTO DE VINARÒS formulando **consulta** en relación con la **posibilidad de otorgamiento de licencias de segregación** respecto de las parcelas de resultado de la reparcelación aprobada en desarrollo del Programa de Actuación Integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución (UE) "U1R07" teniendo en cuenta que dicho Programa, adjudicado -en gestión indirecta- a un determinado Urbanizador, fué resuelto en el año 2016, asumiendo el ayuntamiento la **gestión directa** del mismo; consulta que concreta en los términos siguientes:

Considerando lo expuesto, y los documentos adjuntos al presente escrito y atendiendo a las **dudas manifestadas por el Vicesecretario** de la Corporación, se considera necesario elevar a consulta de la Conselleria competente en materia de urbanismo los siguientes extremos:

- a) Si es correcto y conforme a la ley entender que del acuerdo citado (copia del cual se adjunta) de incoación de la Gestión Directa del ámbito, se deriva que **la Administración ha optado por finalizar la obras de urbanización** y no por la reversión a la situación anterior al inicio de la actuación. Si, por tanto, **se mantiene la reparcelación** aprobada e inscrita y **si es posible la continuación de la obra urbanizadora** al amparo del proyecto de urbanización aprobado.
- b) Si es posible en este momento la concesión de **licencias de segregación** de las parcelas inscritas conforme a planeamiento del ámbito.
- c) Si es posible, en este momento, la concesión de licencias de edificación en el ámbito.

En base a lo cual **RESUELVO** elevar a la Conselleria competente en materia de urbanismo los extremos señalados, trasladando a tal fin el presente y la documentación que se adjunta.  
A la consulta formulada le resultan de aplicación, por relevantes, los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

1. Se tienen por reproducidos todos los relacionados en el escrito de consulta.
2. Mediante acuerdo plenario de **14/06/2005**, el ayuntamiento de Vinaròs aprobó el PAI de la UE "U1R07", adjudicando la condición de agente Urbanizador del mismo a la empresa CATALA WAGNER SL. El convenio/contrato correspondiente se firmó entre Urbanizador y ayuntamiento en fecha **14/03/2006**.
3. En fecha **14/06/2005** se aprobó el proyecto de urbanización (PU).
4. El proyecto de reparcelación (PR) se aprobó el **12/12/2006**. La reparcelación es firme y se inscribió en el registro de la propiedad.
5. Iniciadas las **obras de urbanización** quedaron posteriormente paralizadas con un **porcentaje de ejecución del 24,5 %**. **Se otorgaron licencias** de obras sujetas a la condición de ejecución simultánea urbanización-edificación.
6. En fecha **24/11/2016** se adoptó acuerdo plenario resolviendo la adjudicación de la condición de Urbanizador a CATALA WAGNER SL por incumplimiento de plazos. Simultáneamente se acordó incoar expediente de programación por GESTIÓN DIRECTA.
7. En fecha 13/09/2019, la TAG de Urbanismo del ayuntamiento de Vinaròs emitió informe acerca del estado de ejecución de las obras de la U1R07, así como sobre el desarrollo de su gestión.
8. En fecha 19/11/2019, la TAG de Urbanismo y la arquitecta municipal emitieron informe conjunto acerca de la posibilidad de otorgar licencias de segregación en el ámbito de la U1R07, concluyendo la **viabilidad de otorgarlas** en relación a la solicitada por un particular en concreto.
9. A requerimiento de la alcaldía (Providencia de **10/12/2019**) el Vicesecretario del ayuntamiento emitió informe de **11/12/2019** concluyendo la **ilegalidad** del otorgamiento de licencias de segregación en el ámbito de la U1R07.
10. En fecha **28/01/2020** tuvo entrada en el SRIJT el escrito de consulta origen del presente informe.

A los antecedentes de hecho relacionados resultan de aplicación las siguientes

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.** De inicio debe partirse de que la respuesta a la primera de las cuestiones planteadas por el ayuntamiento de Vinaròs -la etiquetada como a) en el texto transcrito *ad supra*- ya viene adelantada, implícitamente, en el propio enunciado del interrogante formulado. Efectivamente, el pronunciamiento municipal adoptado en sesión plenaria de 24/11/2016, es claro e inequívoco:

**1. Resolver la adjudicación del PAI** que afecta a la UE U1R07 en favor del Urbanizador CATALA WAGNER SL, por incumplimiento de plazos.

(...)

**3. Incoar el procedimiento de programación por gestión directa.** A tal efecto se levantará acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan, realizar la medición y liquidación de las obras de urbanización realmente ejecutadas.

(...)

**5.** Publicar el acuerdo de resolución del PAI en el DOCV previa comunicación al Registro de Programas de Actuación.

Sin embargo, en contra de lo que pudiera parecer, la cuestión acerca de si puede afirmarse, a fecha de hoy, que existe programación para completar el desarrollo y gestión de la U1R07, **no es pacífica**, existiendo división de opiniones sobre dicho particular aún dentro del propio ayuntamiento. Al respecto opina el Vicesecretario municipal<sup>1</sup>:

A la vista de lo expuesto y de la normativa aplicable, cabe concluir que el suelo de una actuación en la cual se ha resuelto la adjudicación tiene como efecto inmediato la **cancelación del programa** y la **sujeción del ámbito de la actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación**.

Opinión que no comparten ni la arquitecta municipal ni la TAG de urbanismo que, en sus respectivos informes la contradicen al afirmar que:

El acuerdo de pleno que consta en el expediente conlleva, a juicio de quien suscribe, la resolución de la adjudicación del programa a favor del Urbanizador y **asunción de sus obligaciones por parte del ayuntamiento, sin reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación sino, por el contrario, se entiende que la administración se compromete a finalizar las obras de urbanización**.

(...)

Por tanto, sin perjuicio de someterse a un mejor criterio jurídico, entiende ésta técnico que el ayuntamiento, cuando acordó "Incoar expediente de programación por gestión directa (...)" **asumió el compromiso**, tal y como se relata en el artículo 163 de la LOTUP, **de finalizar las obras de urbanización del ámbito por gestión directa**.

**Nota.** El texto transcrito lo es del informe de la arquitecta municipal remitido por el ayuntamiento, cuyo posicionamiento y argumentaciones que lo respaldan se entienden correctos y ajustados a Derecho.

Efectivamente, el artículo 163.1 LOTUP<sup>2</sup>, invocado por la arquitecta municipal, habilita al ayuntamiento -con ocasión de la resolución de un programa- para elegir entre volver a la situación anterior a la programación o, por el contrario, proseguir su ejecución:

1. Al resolver y declarar la caducidad del programa de actuación integrada la administración

1 En su informe de 11/12/2019; véase antecedente de hecho n.º 9.

2 Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o **establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.**  
(...)

Y que duda cabe que el acuerdo plenario 24/11/2016 efectuó **pronunciamiento inequívoco** por la segunda de las opciones del artículo 163.1 LOTUP al **optar por la gestión directa** de la U1R07 y comprometerse a completar su gestión y terminar las obras de urbanización. En realidad no había margen para otra opción visto que las obras de urbanización estaban/están ejecutadas al 24,5%, lo que complicaba -so riesgo de tener que asumir reclamaciones de responsabilidad patrimonial- cualquier otra elección que no comportase completar la urbanización y convertir en solares las parcelas de resultado de la reparcelación.

Por consiguiente **debe tenerse por proseguida la programación** del suelo de la U1R07 a partir del citado acuerdo plenario 24/11/2016, con la única salvedad de que ha cambiado el Urbanizador encargado del desarrollo de la programación -antes CATALA WAGNER SL, ahora el ayuntamiento- y que, también, ha cambiado el sistema de gestión: antes era indirecta y ahora es directa. Por lo demás no se alcanza a vislumbrar motivo alguno por el que pueda cuestionarse la validez y eficacia ni del PU ni del PR, en tanto ambos documentos (técnico el primero y jurídico/económico el segundo) están directamente vinculados a la ordenación pormenorizada aprobada y en vigor, sin que les afecte la subjetividad inherente a la persona del Urbanizador y a los cambios que en su titularidad se produzcan.

Finalmente debe tener muy en cuenta el ayuntamiento que no sólo es posible la continuación de la obra urbanizadora conforme a PR y PU aprobados sino que, además, está directísimamente **obligado** a ello en tanto la conceptualización de la actividad urbanística como función pública intrínsecamente vinculada al interés público exige de la administración actuante -el ayuntamiento de Vinaròs en este caso- una **postura activa** en orden a la **materialización del interés público comprometido con ocasión de la aprobación de la programación**: la transformación a solar de determinados suelos carentes de dicha condición jurídica. A la defensa del interés público y su satisfacción, debe añadir el ayuntamiento su obligación de **tutelar los intereses de los particulares afectados** en un proceso de urbanización que les tiene "enfangados" con un 24% de obra ejecutada.

**SEGUNDA.** El interrogante b) planteado en el escrito de consulta debe responderse positivamente a partir de dos premisas concurrentes en el supuesto:

- el ámbito de referencia está **ordenado pormenorizadamente** por el PG, con lo que se dispone de todos los parámetros urbanísticos necesarios para poder autorizar/denegar segregaciones.
- el ámbito de referencia está **reparcelado**, con lo que las parcelas de resultado existentes son la consecuencia de haber materializado en adjudicaciones concretas, a través del proyecto de reparcelación, el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento.

En idéntico sentido se pronuncia el informe, suscrito conjuntamente por la arquitecta municipal y la TAG de Urbanismo, de 19/11/2019, con ocasión de informar

favorablemente una concreta solicitud de licencia de parcelación.

Por contra no puede acogerse el argumento del Vicesecretario municipal puesto que, de la aplicación de las anteriores premisas, deriva la **inconsistencia del reparo** que efectúa, al informe técnico reseñado, a cuenta del artículo 1.33.b) PG Vinaròs; precepto únicamente aplicable para supuestos en los que no exista ordenación pormenorizada (que no es el caso). Sin que, por otra parte, quepa un interpretación extensiva de dicho precepto a cuenta de la referencia que incluye a la programación, toda vez que -en la UE U1R07- los efectos jurídico/reales de la reparcelación ya se han producido y, por tanto, las parcelas de resultado han cumplido con la equidistribución, son geoméricamente regulares conforme a las exigencias de la ordenación pormenorizada de aplicación y, finalmente, están afectas al pago de las cargas de urbanización conforme a la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación aprobada e inscrita en el registro de la propiedad. En cuanto al reparo efectuado a partir del artículo 229 LOTUP está mas que suficientemente refutado en el informe de las técnicos municipales, cuyas conclusiones se comparten.

**TERCERA.** Al contrario que los anteriores, el interrogante c) del escrito de consulta requiere de mayor matización en la respuesta vista la impropiedad de una respuesta genérica. Por partes. De la documentación remitida por el ayuntamiento resulta que **ya se han otorgado licencias de edificación** en el ámbito de la U1R07; si bien, como no podía ser de otro modo, apoyándose en la **simultaneidad** urbanización/edificación posibilitada por el artículo 178.1 LOTUP cuyo correlato, para Vinarós, es el artículo 3.4 PG que recoge las condiciones, de indispensable cumplimiento, para de otorgamiento de licencias de edificación con simultaneidad urbanización/edificación.

Pues bien, para la U1R07, debe considerarse posible y factible tal otorgamiento puesto que las condiciones a) y b) del artículo 3.4 PG, de índole genérica, están cumplidas. En cuanto al cumplimiento de las condiciones c), d), e) y f) habrá de estarse al contenido del informe técnico que se emita dentro del procedimiento correspondiente a cada petición de licencia que se tramite; ello siempre con estricto cumplimiento a lo prevenido en el artículo 178.1 LOTUP en punto a la exigencia de que se garantice suficientemente la urbanización simultánea a la edificación mediante el afianzamiento íntegro del coste de las obras de urbanización y el subsiguiente compromiso de utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** Debe tenerse por proseguida la programación de la U1R07, mediante gestión directa del ayuntamiento de Vinarós, así como por válidos y eficaces tanto el PU como el PR de la citada actuación, estando obligado el ayuntamiento a desarrollar y ejecutar las obras de urbanización hasta la transformación, en solar, de las parcelas

de resultado existentes en la citada actuación; todo ello de conformidad con lo argumentado en la Consideración Primera del presente informe.

**SEGUNDA.** Resulta posible y factible el otorgamiento de licencias de segregación, para las parcelas incluidas en la U1R07, de conformidad y en los términos expuestos en la Consideración Segunda. Idéntico pronunciamiento debe efectuarse para las licencias de edificación a partir de lo expuesto en la Consideración Tercera.»

*El resultado de la presente consulta tiene mero carácter orientativo, no teniendo la consideración de vinculante a los efectos del procedimiento o actuación para el que se solicita o es aportado.*

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO