

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C 44/2022 – TAC 2676637

Municipi: VILA-REAL

Assumpte: LLICÈNCIA OBRA SIMULTÀNIA A URBANITZACIÓ EN UN PROGRAMA

AJUNTAMENT VILA-REAL
PLAÇA MAJOR, S/N
12540, **VILA-REAL**, CASTELLÓ

L'Ajuntament de Vila-real remet, per a la resolució per la Direcció General d'Urbanisme, una consulta sobre la interpretació de la legislació urbanística "sobre la possibilitat que en el vigent marc del TRLOTUP es puguen concedir llicències d'obra en parcel·les incloses en una unitat d'execució que compta amb un programa aprovat, sota el règim d'urbanització simultània a l'edificació (i per tant amb finançament del cost de les obres d'urbanització i compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització a incloure en escriptures, registre i llicències), fins i tot amb anterioritat a l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i/o d'urbanització, sempre que en cada cas concret l'agent urbanitzador designat informe positivament sobre la possibilitat de concedir la llicència que siga sol·licitada i determine els costos d'urbanització a garantir, segons les condicions econòmiques del programa aprovat".

Consultat a aquest efecte el Servei Territorial d'Urbanisme de Castelló, emet un informe un dia 14/06/22 i el seu contingut dona suport a la interpretació següent:

Que siga possible simultaniejar en l'execució d'un programa les obres d'urbanització i les d'edificació es deriva del que es preveu en l'article 162 del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2022, de 16 de juny (d'ara en avant TRLOTUP), que estableix el següent:

"Article 162. Garantia de simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació

La garantia d'executar les obres d'urbanització de manera simultània a les d'edificació, regulada en l'article 187.1 d'aquest text refós, pot ser suplida, en benefici de la persona propietària que retribueix, per la garantia de retribució o la d'aportació que, amb idèntic fi, ja estiga a disposició de l'ajuntament".

Allò que consulta l'Ajuntament és més prompte si aquesta possibilitat pot donar-se fins i tot abans d'aprovar el projecte d'urbanització o el projecte de reparcel·lació.

Segons el TRLOTUP, el programa d'actuació integrada sempre ha d'incorporar el projecte d'obres d'urbanització, tal com resulta, entre altres, del que s'estableix en el seu article 117. Per tant, si el programa està definitivament aprovat, sempre hi haurà un projecte d'urbanització també aprovat. No tindria, per tant, sentit que poguera donar-se una llicència d'edificació sense que hi haguera un projecte d'urbanització.

En canvi, sí que podria succeir que el projecte de reparcel·lació es tramitara després d'aprovat definitivament el programa. Així, sí que té sentit la pregunta de si seria possible concedir una llicència d'edificació simultània a l'execució de la urbanització abans d'aprovar el projecte de reparcel·lació.

En relació amb aquesta segona qüestió, la regla general també haurà de ser que només una vegada aprovada la reparcel·lació serà possible la llicència d'edificació simultània, perquè fins aquest moment no és possible determinar quins seran en concret les parcel·les edificables i els propietaris de cadascuna.

No obstant això, en casos concrets, si, en atenció a les circumstàncies concurrents, no hi ha cap dubte respecte a la delimitació de la parcel·la i al propietari que resultarà adjudicat, amb la conformitat de l'urbanitzador, i prèvia verificació municipal que es donen aquests requisits, no s'observa inconvenient que pugui autoritzar-se la llicència d'edificació simultània a l'execució de la urbanització, encara abans d'aprovar la reparcel·lació. En tot cas, seria també necessari que l'ajuntament verificara que el termini previst per a executar l'obra d'urbanització permetia finalitzar-la abans d'acabar l'edificació.

Respecte de la resposta d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix entre les atribucions d'aquesta direcció general la d'"evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, amb el dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, els informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les respostes de la Direcció General d'Urbanisme a les consultes efectuades pels ajuntaments a partir de l'any 2020 es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME