

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

Servei de Règim Jurídic i Insp. Territ.

Municipi: Vinaròs

Assumpte: Consulta atorgament llicències.

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

Vista la consulta formulada per l'Ajuntament de Vinaròs, el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial d'aquesta direcció general, ha emés l'informe que a continuació es transcriu:

«En data **28/01/2020** es va rebre en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit de l'AJUNTAMENT DE VINARÒS en què formula **consulta** en relació amb la **possibilitat d'atorgament de llicències de segregació** respecte de les parcel·les de resultat de la reparcel·lació aprovada en desenvolupament del programa d'actuació integrada (PAI) de la unitat d'execució (UE) "U1R07" tenint en compte que aquest programa, adjudicat -en gestió indirecta- a un determinat urbanitzador, va ser resolt en l'any 2016, i l'ajuntament va assumir-ne la **gestió directa**; consulta que concreta en els termes següents:

Considerant el que s'ha exposat, i els documents adjunts al present escrit i atesos els **dubtes manifestats pel sotssecretari** de la corporació, es considera necessari elevar a consulta de la conselleria competent en matèria d'urbanisme els aspectes següents:

- a)** Si és correcte i conforme a la llei, entendre que de l'acord esmentat (còpia del qual s'adjunta) d'incoació de la gestió directa de l'àmbit es deriva que **l'Administració ha optat per finalitzar l'obres d'urbanització** i no per la reversió a la situació anterior a l'inici de l'actuació. Si, per tant, **es manté la reparcel·lació** aprovada i inscrita i **si és possible la continuació de l'obra urbanitzadora** a l'empara del projecte d'urbanització aprovat.
- b)** Si és possible en aquest moment la concessió de llicències **de segregació** de les parcel·les inscrites conforme a planejament de l'àmbit.
- c)** Si és possible, en aquest moment, la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit.

Sobre la base d'això, **RESOLC** elevar a la conselleria competent en matèria d'urbanisme els aspectes assenyalats, i traslladar a tal fi el present i la documentació que s'adjunta.

A la consulta formulada li resulten d'aplicació, per rellevants, els següents

## ANTECEDENTS DE FET

1. Es consideren reproduïts tots els que figuren en l'escrit de consulta.
2. Mitjançant acord plenari de 14/06/2005, l'Ajuntament de Vinaròs va aprovar el PAI de la UE "U1R07", i va adjudicar la condició d'agent urbanitzador d'aquest l'empresa CATALA WAGNER, SL. El conveni/contracte corresponent es va signar entre urbanitzador i ajuntament en data **14/03/2006**.
3. En data **14/06/2005** es va aprovar el projecte d'urbanització (PU).
4. El projecte de reparcel·lació (PR) es va aprovar el **12/12/2006**. La reparcel·lació és ferma i es va inscriure en el Registre de la Propietat.
5. Iniciades les **obres d'urbanització** van quedar posteriorment paralitzades amb un **percentatge d'execució del 24,5%**. **Es van atorgar llicències** d'obres subjectes a la condició d'execució simultània urbanització-edificació.
6. En data **24/11/2016** es va adoptar acord plenari de resolució de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador a CATALA WAGNER, SL, per incompliment de terminis. Simultàniament es va acordar incoar expedient de programació per GESTIÓ DIRECTA.
7. En data 13/09/2019, la TAG d'Urbanisme de l'Ajuntament de Vinaròs va emetre informe sobre l'estat d'execució de les obres de la U1R07, així com sobre el desenvolupament de la seua gestió.
8. En data 19/11/2019, la TAG d'Urbanisme i l'arquitecta municipal van emetre informe conjunt sobre la possibilitat d'atorgar llicències de segregació en l'àmbit de la U1R07, i conclouen la **viabilitat d'atorgar-les** en relació a la sol·licitada per un particular en concret.
9. A requeriment de l'Alcaldia (Provisió de 10/12/2019 ) el sotssecretari de l'ajuntament va emetre informe d'11/12/2019 en què conclou la **il·legalitat** de l'atorgament de llicències de segregació en l'àmbit de la U1R07.
10. En data **28/01/2020** va tindre entrada en el SRIJT l'escrit de consulta origen del present informe.

Als antecedents de fet exposats resulten d'aplicació les següents

## CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

**PRIMERA.** D'inici ha de partir-se que la resposta a la primera de les qüestions plantejades per l'ajuntament de Vinaròs -l'etiquetada com a) en el text transcrit *ad supra*- ja ve avançada, implícitament, en el mateix enunciat de l'interrogant formulat. Efectivament, el pronunciament municipal adoptat en sessió plenària de 24/11/2016, és clar i inequívoc:

**1. Resoldre l'adjudicació del PAI** que afecta la UE U1R07 en favor de l'urbanitzador CATALA WAGNER, SL, per incompliment de terminis.

(...)

**3. Incoar el procediment de programació per gestió directa.** A aquest efecte s'estendrà acta de recepció de la urbanització amb les taxes que corresponguen, realitzar el mesurament i liquidació de les obres d'urbanització realment executades.

(...)

**5. Publicar l'acord de resolució del PAI** en el DOCV prèvia comunicació al Registre de Programes d'Actuació.

No obstant això, en contra del que poguera semblar, la qüestió sobre si pot afirmar-se, en data de hui, que existeix programació per a completar el desenvolupament i gestió de la U1R07, **no és pacífica**, hi ha divisió d'opinions sobre aquest particular fins i tot dins del mateix ajuntament. Sobre aquest tema opina el sotssecretari municipal<sup>1</sup>:

A la vista del que s'ha exposat i de la normativa aplicable, cal concloure que el sòl d'una actuació en la qual s'ha resolt l'adjudicació té com a efecte immediat la **cancel·lació del programa** i la **subjecció de l'àmbit de l'actuació al règim del sòl urbanitzable sense programació**.

Opinió que no comparteixen ni l'arquitectura municipal ni la TAG d'Urbanisme que, en els seus respectius informes la contradiuen en afirmar que:

L'acord de ple que consta en l'expedient comporta, segons el parer de qui subscriu, la resolució de l'adjudicació del programa a favor de l'urbanitzador i **assumpció de les seues obligacions per part de l'ajuntament, sense reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació sinó, per contra, s'entén que l'administració es compromet a finalitzar les obres d'urbanització.**

(...)

Per tant, sense perjudici de sotmetre's a un millor criteri jurídic, entén aquesta tècnica que l'ajuntament, quan va acordar "Incoar expedient de programació per gestió directa (...)" **va assumir el compromís**, tal com es relata en l'article 163 de la LOTUP, **de finalitzar les obres d'urbanització de l'àmbit per gestió directa.**

**Nota.** El text transcrit ho és de l'informe de l'arquitectura municipal remès per l'ajuntament, el posicionament i les argumentacions del qual, que li donen suport, s'entenen correctes i ajustats a Dret.

Efectivament, l'article 163.1 LOTUP<sup>2</sup>, invocat per l'arquitectura municipal, habilita l'ajuntament -en ocasió de la resolució d'un programa- per a triar entre tornar a la situació anterior a la programació o, per contra, prosseguir la seua execució:

**1. En resoldre i declarar la caducitat del programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant haurà de resoldre sobre la reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització.** (...)

<sup>1</sup> En el seu informe de 11/12/2019; vegeu antecedent de fet núm. 9.

<sup>2</sup> Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

I no hi ha cap dubte que l'acord plenari 24/11/2016 va efectuar **pronunciament inequívoc** per la segona de les opcions de l'article 163.1 LOTUP en optar **per la gestió directa** de la U1R07 i comprometre's a completar la seua gestió i acabar les obres d'urbanització. En realitat no hi havia marge per a una altra opció vist que les obres d'urbanització estaven/estan executades al 24,5%, la qual cosa complicava - sota risc d'haver d'assumir reclamacions de responsabilitat patrimonial- qualsevol altra elecció que no comportara completar la urbanització i convertir en solars les parcel·les de resultat de la reparcel·lació.

Per consegüent **ha de tindre's per prosseguida la programació** del sòl de la U1R07 a partir de l'esmentat acord plenari 24/11/2016, amb l'única excepció que ha canviat l'urbanitzador encarregat del desenvolupament de la programació -abans CATALA WAGNER, SL, ara l'ajuntament- i que, també, ha canviat el sistema de gestió: abans era indirecta i ara és directa. D'altra banda, no s'arriba a albirar cap motiu pel qual pugua qüestionar-se la validesa i eficàcia ni del PU ni del PR, en tant que tots dos documents (tècnic el primer i jurídic/econòmic el segon) estan directament vinculats a l'ordenació detallada aprovada i en vigor, sense que els afecte la subjectivitat inherent a la persona de l'urbanitzador i als canvis que en la seua titularitat es produïsquen.

Finalment ha de tindre molt en compte l'ajuntament que no sols és possible la continuació de l'obra urbanitzadora conforme a PR i PU aprovats sinó que, a més, està directíssimament **obligat** a això en tant que la conceptualització de l'activitat urbanística com a funció pública intrínsecament vinculada a l'interés públic exigeix de l'administració actuant -l'ajuntament de Vinaròs en aquest cas- una **postura activa** amb vista a la **materialització de l'interés públic compromés en ocasió de l'aprovació de la programació**: la transformació a solar de determinats sòls mancats d'aquesta condició jurídica. A la defensa de l'interés públic i la seua satisfacció, ha d'afegir l'ajuntament la seua obligació de tutelar **els interessos dels particulars afectats** en un procés d'urbanització que els té "enfangats" amb un 24% d'obra executada.

**SEGONA.** L'interrogant b) plantejat en l'escrit de consulta ha de respondre's positivament a partir de dues premisses concurrents en el supòsit:

- l'àmbit de referència està **ordenat detalladament** pel PG, amb la qual cosa es disposa de tots els paràmetres urbanístics necessaris per a poder autoritzar/denegar segregacions.
- l'àmbit de referència està **reparcel·lat**, amb la qual cosa les parcel·les de resultat existents són la conseqüència d'haver materialitzat en adjudicacions concretes, a través del projecte de reparcel·lació, l'aprofitament urbanístic atorgat pel planejament.

En idèntic sentit es pronuncia l'informe, subscrit conjuntament per l'arquitecta municipal i la TAG d'Urbanisme, de 19/11/2019, en ocasió d'informar favorablement una concreta sol·licitud de llicència de parcel·lació.

Per contra no pot acollir-se l'argument del sotssecretari municipal perquè, de l'aplicació de les anteriors premisses, deriva la **inconsistència de l'objecció** que efectua, a l'informe tècnic ressenyat, a compte de l'article 1.33.b) PG Vinaròs; precepte

únicament aplicable per a supòsits en què no hi haja ordenació detallada (que no és el cas). Sense que, d'altra banda, càpia una interpretació extensiva d'aquest precepte a compte de la referència que inclou a la programació, atés que -a la UE U1R07- els efectes jurídics/reals de la reparcel·lació ja s'han produït i, per tant, les parcel·les de resultat han complert amb l'equidistribució, són geomètricament regulars conforme a les exigències de l'ordenació detallada d'aplicació i, finalment, estan afectes al pagament de les càrregues d'urbanització conforme al compte de liquidació provisional de la reparcel·lació aprovada i inscrita en el Registre de la Propietat. Quant a l'objecció efectuada a partir de l'article 229 LOTUP està més que suficientment refutat en l'informe de les tècniques municipals, les conclusions de les quals es comparteixen.

**TERCERA.** Al contrari que els anteriors, l'interrogant c) de l'escrit de consulta requereix major matisació en la resposta vista la impropietat d'una resposta genèrica. Per parts. De la documentació remesa per l'ajuntament resulta que **ja s'han atorgat llicències d'edificació** en l'àmbit de la U1R07; si bé, com no podia ser d'una altra manera, secundant-se en la **simultaneïtat** urbanització/edificació possibilitada per l'article 178.1 LOTUP el correlat del qual, per a Vinaròs, és l'article 3.4 PG que recull les condicions, d'indispensable compliment, per a l'atorgament de llicències d'edificació amb simultaneïtat urbanització/edificació.

Doncs bé, per a la U1R07, ha de considerar-se possible i factible aquest atorgament perquè les condicions a) i b) de l'article 3.4 PG, d'índole genèrica, estan complides. Quant al compliment de les condicions c), d), e) i f) haurà d'ajustar-se al contingut de l'informe tècnic que s'emeta dins del procediment corresponent a cada petició de llicència que es tramite; això sempre amb estricta compliment del que preveu l'article 178.1 LOTUP quant a l'exigència que es garantisca suficientment la urbanització simultània a l'edificació mitjançant el finançament íntegre del cost de les obres d'urbanització i el subsegüent compromís d'utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització.

## CONCLUSIONS

**PRIMERA.** Ha de tindre's per prosseguida la programació de la U1R07, mitjançant gestió directa de l'Ajuntament de Vinaròs, així com per vàlids i eficaços tant el PU com el PR de l'actuació esmentada, i l'ajuntament està obligat a desenvolupar i executar les obres d'urbanització fins a la transformació, en solar, de les parcel·les de resultat existents en l'actuació; tot això de conformitat amb el que s'ha argumentat en la consideració primera del present informe.

**SEGONA.** Resulta possible i factible l'atorgament de llicències de segregació, per a les parcel·les incloses en la U1R07, de conformitat i en els termes exposats en la consideració segona. Idèntic pronunciament ha d'efectuar-se per a les llicències

d'edificació a partir del que s'ha exposat en la consideració tercera.»

***El resultat de la present consulta té mer caràcter orientatiu, i no té la consideració de vinculant a l'efecte del procediment o actuació per al qual se sol·licita o és aportat.***

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME