

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C 43/2022 – TAC 2676476

Municipio: VILA REAL

Asunto: POSIBILIDAD ANTICIPAR LICENCIA OBRA A LA AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO VILA REAL

PLAZA MAJOR S/N

12540, VILA REAL, CASTELLÓN

El Ayuntamiento de Villareal remite, para su resolución por la Dirección General de Urbanismo, una consulta acerca de la interpretación de la legislación urbanística *“sobre la posibilidad actual en el ámbito de la Comunidad Valenciana de conceder licencias de obra con anterioridad a la obtención del correspondiente título de autorización ambiental (licencia de actividad), siempre que la vigencia de dicha licencia de obras quede condicionada a la posterior obtención de la correspondiente autorización ambiental y siempre que el solicitante deje constancia fehaciente de la asunción de la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la licencia ambiental, con plena indemnidad para el Ayuntamiento concedente”*.

Consultado al efecto el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, el mismo emite informe en fecha 14/06/22, y su contenido apoya la siguiente interpretación:

La regla tradicional relativa a la relación entre licencia urbanística y de actividad ha sido la establecida en el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955: la licencia ambiental es previa o simultánea a la urbanística. Según ese precepto:

“Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuere procedente”.

Ese es el modelo tradicional. Estamos aún en un momento histórico en el que no existe la declaración responsable. Toda obra necesita licencia urbanística. Y todas las actividades calificadas necesitan licencia de actividad.

Surgió un problema en relación con las viviendas que incorporaban el garaje de coches en el subsuelo. De la legislación aplicable parecía deducirse que los garajes privados de las fincas

también requerían de licencia de actividad. Por lo tanto, no podía darse licencia de obra para las viviendas sin tener antes la licencia de actividad del garaje. Eso era un grave problema.

Es entonces cuando se aprobó la Ley autonómica 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Nos interesa su artículo 28, que establece lo siguiente:

“1. La licencia municipal de edificación tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de otras licencias o autorizaciones, el procedimiento previsto para éstas últimas, se integrará en el establecido para el otorgamiento de la licencia municipal de edificación.

2. No obstante, en los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de estas o de los locales del propio edificio, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.”

Dos son las novedades: se habla de la existencia de una resolución única que incluya la licencia de actividad y la urbanística; y se da solución al tema de los garajes, puesto que se deja claro que en esos casos no se aplica la norma de actividades.

En el 2006 se aprobó el ROGTU, cuyo artículo 474.4 establecía lo siguiente:

“No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación, aunque no se haya obtenido la otra licencia, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento. Esta regla especial no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable, que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.”

Ese precepto reglamentario era de dudosa legalidad, pues se oponía a la regla clara establecida en el artículo 28 de la Ley 3/2004 y rompía con lo que había sido la regla tradicional desde 1955, que era asumida pacíficamente.

Hoy el ROGTU está derogado y ese precepto no existe.

En estos momentos lo primero que hemos de tener en cuenta es que ahora no todas las actuaciones están sometidas a licencia urbanística, pues algunas ahora están sujetas a declaración responsable. Y, del mismo modo, y en lo relativo a las actividades, no todas ellas están sujetas a licencia ambiental (dejamos de lado las autorizaciones ambientales integradas, para no complicar más el análisis), sino que muchas de ellas están sólo sujetas a declaración responsable ambiental.

El problema de articulación no se da cuando se trata de actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística o a declaración responsable ambiental. Todas las reformas de edificios sin ampliación están sujetas a declaración responsable urbanística. Por lo tanto, en esos casos no se plantean problemas.

Si se trata de una obra nueva o con ampliación, que sí está sujeta a licencia urbanística, pero la actividad a implantar está sujeta a declaración responsable ambiental, tampoco existe dificultad. Se puede dar la licencia urbanística de forma independiente. Porque, tratándose de declaraciones responsables ambientales del artículo 68.1 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de la Comunitat Valenciana, resulta que primero se hace la obra y luego se presenta la declaración responsable ambiental.

Por lo tanto, sólo existe un problema de articulación cuando estemos ante obras sujetas a licencia urbanística (obra nueva o ampliación) y una actividad sujeta a licencia ambiental.

En ese caso, lo que rige es la regla de que hay una resolución única, que incluye la licencia urbanística y la ambiental. Así resulta del artículo 28.1 de la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, así como del artículo 234.1.b del TRLOTUP, que habla también de resolución única. Y lo mismo resulta del artículo 53.3.3 de la Ley 6/2014, que prevé que entre la documentación a presentar para la licencia ambiental está el proyecto de obra urbanístico.

Por tanto, y en ese supuesto concreto, parece que no es posible dar licencia urbanística antes que la ambiental. La regla tiene su plena lógica y es lo que ha sucedido sin críticas relevantes desde 1955.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordena-

ción del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**".

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO