

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C 44/2022 – TAC 2676637

Municipio: VILA REAL

Asunto: LICENCIA OBRA SIMULTANEA A URBANIZACIÓN EN UN PROGRAMA

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 de que en el vigente marco del TRLOTUP se puedan conceder licencias de obra en parcelas incluidas en unidad de ejecución que cuente con un programa aprobado, bajo el régimen de urbanización simultánea a la edificación, (y por tanto con afianzamiento del coste de las obras de urbanización y compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización a incluir en escrituras, registro y licencias), incluso con anterioridad a la aprobación de los proyectos de reparcelación y/o de urbanización, siempre que en cada caso concreto el agente urbanizador designado informe positivamente la posibilidad de conceder la licencia que sea solicitada y determine los costes de urbanización a afianzar, según las condiciones económicas del programa aprobado”*.

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

El que sea posible simultanear en la ejecución de un Programa las obras de urbanización y las de edificación se deriva lo previsto en el artículo 162 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2022, de 16 de junio (en adelante TRLOTUP), que establece lo siguiente:

“Artículo 162. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 187.1 de este texto refundido, puede ser suplida, en beneficio de la persona propietaria que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento”.

Lo que consulta el Ayuntamiento es más bien si esa posibilidad puede darse incluso antes de aprobar el proyecto de urbanización o el proyecto de reparcelación.

Según el TRLOTUP el programa de actuación integrada siempre ha de incorporar el proyecto de obras de urbanización, tal y como resulta, entre otros, de lo establecido en su artículo 117. Por lo tanto, si el Programa está definitivamente aprobado, existirá siempre un proyecto de urbanización también aprobado. No tendría, pues sentido, que pudiera darse una licencia de edificación sin que existiera el proyecto de urbanización.

En cambio, sí podría suceder que el proyecto de reparcelación se tramitara después de aprobado definitivamente el Programa. Así, sí tiene sentido la pregunta de si sería posible conceder una licencia de edificación simultánea a la ejecución de la urbanización antes de que esté aprobado el proyecto de reparcelación.

En relación con esta segunda cuestión, la regla general también deberá ser de que sólo una vez aprobada la reparcelación va a ser posible la licencia de edificación simultánea, pues hasta ese momento no es posible determinar cuáles van a ser en concreto las parcelas edificables y los propietarios de cada una de ellas.

Sin embargo, en casos concretos, si, en atención a las circunstancias concurrentes, no existiera duda alguna respecto a la delimitación de la parcela y al propietario que va a resultar adjudicado, con la conformidad del urbanizador, y previa verificación municipal de que se dan esos requisitos, no se observa inconveniente en que pudiera autorizarse la licencia de edificación simultánea a la ejecución de la urbanización, aún antes de aprobada la reparcelación. En todo caso, sería también necesario que el Ayuntamiento verificara que el plazo previsto para ejecutar la obra de urbanización permitiera su finalización antes de la terminación de la edificación.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de 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 ordenación 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