

## **Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística**

**Expedient:** C 43/2022 – TAC 2676476

**Municipi:** Vila-real

**Assumpte:** possibilitat anticipar llicència obra a l'ambiental

Ajuntament de Vila-real  
Plaça major, s/n  
12540 Vila Real (Castelló)

L'Ajuntament de Vila-real ha remés, per a la seua resolució per la Direcció General d'Urbanisme, una consulta referent a la interpretació de la legislació urbanística «sobre la possibilitat actual en l'àmbit de la Comunitat Valenciana de concedir llicències d'obra amb anterioritat a l'obtenció del corresponent títol d'autorització ambiental (llicència d'activitat), sempre que la vigència d'aquesta llicència d'obres quede condicionada a la posterior obtenció de la corresponent autorització ambiental i sempre que el sol·licitant deixe constància fefaent de l'assumpció de la plena responsabilitat de les conseqüències que pogueren derivar de l'eventual denegació posterior de la llicència ambiental, amb plena indemnitat per a l'ajuntament concedent».

Consultat a aquest efecte el Servei Territorial d'Urbanisme de Castelló, ha emés un informe en data 14 de juny de 2022, i el seu contingut dona suport a la interpretació següent:

La regla tradicional relativa a la relació entre llicència urbanística i d'activitat ha sigut l'establida en l'article 22.3 del Reglament de serveis de les corporacions locals de 1955: la llicència ambiental és prèvia o simultània a la urbanística. Segons aqueix precepte:

«Quan, conformement al projecte presentat, l'edificació d'un immoble es destine específicament a establiment de característiques determinades, no es concedirà el permís d'obres sense l'atorgament de la llicència d'obertura, si fora procedent.»

Aqueix és el model tradicional. Estem encara en un moment històric en el qual no existeix la declaració responsable. Tota obra necessita llicència urbanística. I totes les activitats qualificades necessiten llicència d'activitat.

Va sorgir un problema en relació amb els habitatges que incorporaven el garatge de cotxes en el subsol. De la legislació aplicable semblava deduir-se que els garatges privats de les finques també requerien de llicència d'activitat. Per tant, no podia donar-se llicència d'obra per als habitatges sense tindre abans la llicència d'activitat del garatge. Això era un greu problema.

És aleshores quan es va aprovar la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació. Ens interessa el seu article 28, que estableix el següent:

«1. La llicència municipal d'edificació té el caràcter de resolució única, i portarà implícita la concessió de les restants llicències que pogueren correspondre. Quan aquesta llicència compregui actes, operacions o activitats que requerisquen l'obtenció d'altres llicències o autoritzacions, el procediment previst per a aquestes últimes s'integrarà en l'establert per a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació.

2. No obstant això, en els supòsits d'edificis l'ús principal dels quals siga el d'habitatge i que complementàriament incloguen garatges i sempre que aquests estiguen vinculats exclusivament en els seus respectius habitatges o servisquen als propietaris o arrendataris d'aquests o dels locals de l'edifici mateix, la llicència municipal d'edificació portarà implícita la concessió de la llicència d'activitat dels garatges, i no serà aplicable en aquests casos el procediment administratiu regulat per la legislació específica d'activitats classificades, i l'ajuntament haurà de comprovar que el projecte compleix la normativa aplicable als garatges, i també l'adequació a l'esmentat projecte de l'obra realitzada, als efectes pertinents de la posterior expedició de la llicència d'ocupació.»

Dues són les novetats: es parla de l'existència d'una resolució única que inclogui la llicència d'activitat i la urbanística, i es dona solució al tema dels garatges, ja que es deixa clar que en aqueixos casos no s'aplica la norma d'activitats.

En 2006 es va aprovar el ROGTU, i el seu article 474.4 estableix el següent:

«No obstant el que s'estableix en l'apartat anterior, es podrà tramitar i atorgar la llicència d'edificació, encara que no s'haja obtingut l'altra llicència, quan qui tinga la disponibilitat civil de l'immoble assumisca la plena responsabilitat de les conseqüències que pogueren derivar de l'eventual denegació posterior de l'altra llicència. L'assumpció de la plena responsabilitat haurà de fer-se constar

en instrument públic notarial o davant el secretari de l'ajuntament. Aquesta regla especial no serà aplicable a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable, que sempre requeriran el previ atorgament de l'altra llicència exigible.»

Aqueix precepte reglamentari era de dubtosa legalitat, perquè s'oposava a la regla clara establida en l'article 28 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, i trencava amb el que havia sigut la regla tradicional des de 1955, que era assumida pacíficament.

Hui el ROGTU està derogat i aqueix precepte no existeix.

En aquests moments el primer que hem de tindre en compte és que ara no totes les actuacions estan sotmeses a llicència urbanística, perquè algunes ara estan subjectes a declaració responsable. I, de la mateixa manera, i quant a les activitats, no totes aquestes estan subjectes a llicència ambiental (deixem de costat les autoritzacions ambientals integrades, per a no complicar més l'anàlisi), sinó que moltes d'aquestes estan només subjectes a declaració responsable ambiental.

El problema d'articulació no es dona quan es tracta d'actuacions subjectes a declaració responsable urbanística o a declaració responsable ambiental. Totes les reformes d'edificis sense ampliació estan subjectes a declaració responsable urbanística. Per tant, en aqueixos casos no es plantegen problemes.

Si es tracta d'una obra nova o amb ampliació, que sí que està subjecta a llicència urbanística, però l'activitat a implantar està subjecta a declaració responsable ambiental, tampoc existeix dificultat. Es pot donar la llicència urbanística de manera independent. Perquè, tractant-se de declaracions responsables ambientals de l'article 68.1 de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de prevenció, qualitat i control ambiental de la Comunitat Valenciana, resulta que primer es fa l'obra i després es presenta la declaració responsable ambiental.

Per tant, només existeix un problema d'articulació quan estem davant obres subjectes a llicència urbanística (obra nova o ampliació) i una activitat subjecta a llicència ambiental.

En aqueix cas, el que regeix és la regla que hi ha una resolució única, que inclou la llicència urbanística i l'ambiental. Així resulta de l'article 28.1 de la Llei d'ordenació i foment de la qualitat de

l'edificació, i també de l'article 234.1.b del TRLOTUP, que parla també de resolució única. I el mateix resulta de l'article 53.3.3 de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, que preveu que entre la documentació a presentar per a la llicència ambiental està el projecte d'obra urbanística.

Per tant, i en aqueix supòsit concret, sembla que no és possible donar llicència urbanística abans que l'ambiental. La regla té la seua plena lògica i és el que ha succeït sense crítiques rellevants des de 1955.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, 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 –previs els informes tècnics o, fins i tot, 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, no tindran caràcter vinculant.*»

D'altra banda, s'informa 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 contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

El director general d'Urbanisme