

**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE****MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL****CERTIFICA:**

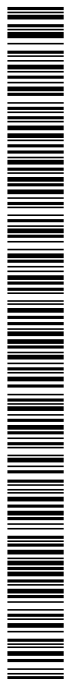
Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2020, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:**"6. FIJACIÓN DE CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CUYA URBANIZACIÓN ESTÁ EN PROCESO DE EJECUCIÓN.**

Durante el largo y complejo proceso que conlleva el desarrollo de una actuación integrada de transformación urbanística del suelo, surgen incidencias para las que la normativa vigente no contiene una regulación completa y precisa.

Una de ellas se plantea cuando, en el Suelo Urbanizable programado, mientras se están ejecutando las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, se solicitan licencias de edificación que afectan al mismo ámbito, lo que se produce con una cierta frecuencia, con el fin de adelantar en lo posible la ocupación de los edificios, y dado que los plazos de ejecución de aquellos Proyectos suelen ser superiores a un año.

La posibilidad de obtener una licencia de edificación, simultaneando las obras de construcción privada con las públicas de urbanización está reconocida legalmente, pero la normativa que la regula presenta algunas dudas interpretativas; en particular, cuando, además del promotor de la licencia y del Ayuntamiento, debe intervenir un tercer protagonista: el Agente Urbanizador, cuyas relaciones con el primero no están suficientemente reguladas; y, que, necesariamente, ha de tener algún grado de participación en el proceso, puesto que es quien está ejecutando la obra urbanizadora, mediante la que la parcela objeto de la licencia adquirirá la condición de solar. En la práctica, tampoco se han establecido pautas que permitan resolver la cuestión con arreglo a unos criterios generales. En consecuencia, resulta necesaria la fijación de unos criterios municipales para que, teniendo en cuenta la normativa aplicable, se exijan requisitos comunes a todas las actuaciones que se presenten con estas características, y permitan conciliar adecuadamente la concesión de licencias de edificación en los sectores de Suelo Urbanizable programado y la necesidad de ejecutar los Proyectos de Urbanización con las menos injerencias posibles, en los plazos previstos, y en las condiciones adecuadas.



En todo caso, se ha de partir de la premisa de que, si se cumplen las condiciones técnicas y jurídicas, el Ayuntamiento ha de facilitar el otorgamiento de licencias en el suelo que se halla en las condiciones descritas, debido a la necesidad de crear empleo, revitalizar el sector inmobiliario y posibilitar que los propietarios vean recompensado lo antes posible su esfuerzo inversor.

Y, todo ello, sin perder de vista la prevalencia del Proyecto de Urbanización, cuya ejecución no debe sufrir retrasos o daños, que impidan la recepción de las obras e instalaciones por el Ayuntamiento, en el plazo previsto y en las condiciones adecuadas para su uso y correcto funcionamiento, como consecuencia de las eventuales licencias de edificación que puedan concederse.

Se ha emitido un informe por las Jefaturas de los Servicios de Gestión Urbanística, de Estudios, Proyectos y Viario, y de Disciplina Urbanística y Ambiental, en el que se proponen los criterios municipales que se consideran procedentes, a los efectos citados.

La presente Propuesta de Acuerdo se basa en el citado informe.

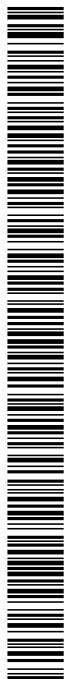
Los criterios señalados, obviamente, no sustituyen ni modifican la regulación legal aplicable a la concesión de licencias en sectores en ejecución. Solo se explican algunos aspectos poco claros y se completan otros que las normas no desarrollan o desarrollan insuficientemente; por lo que, además de las condiciones que se exijan como consecuencia de la fijación de los criterios, el otorgamiento de una licencia requerirá el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos señalados por la normativa de aplicación.

La competencia para la adopción de los criterios que se expondrán corresponde a la Junta de Gobierno Local, por ser el Órgano que aprueba los Proyectos de Urbanización, en cuya ejecución necesariamente tendrá alguna incidencia el otorgamiento de licencias de obras de edificación en su mismo ámbito. Ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1, apartado d), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero. Establecer los criterios siguientes para el otorgamiento de licencias de obras de edificación en Suelo Urbanizable programado cuya urbanización está en proceso de ejecución:

1. La regulación de las condiciones, técnicas y jurídicas, que deben ser exigidas para el otorgamiento de licencias de obras de edificación en los suelos objeto de transformación urbanística está establecida en las siguientes normas: a) artículos 155 y 178 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo



y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en lo sucesivo LOTUP); b) artículos 41 y 42 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo RGU); c) artículo 25 bis, de las Normas Urbanísticas del Plan General (en lo sucesivo NNUU del Plan General) y d) artículo 30 de la Ordenanza reguladora del procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines (en lo sucesivo, Ordenanza).

2. Con base en la normativa citada, se establecen, al respecto, los siguientes criterios municipales:

"REQUISITOS EXIGIBLES PARA OBTENER LICENCIA DE OBRA DE EDIFICACION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. REQUISITOS RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN

En cumplimiento del artículo 25 bis, de las NNUU del Plan General: en Suelo Urbano Ordenado incluido en una Unidad de Actuación y en Suelo Urbanizable programado con Plan Parcial, para poderse otorgar licencia de edificación en una parcela que, reuniendo las restantes condiciones exigidas por la normativa, no tenga la condición de solar, se exigen las siguientes condiciones en cuanto a nivel de urbanización se refiere:

....

2º. Si la iniciativa de la urbanización es privada, no se otorgarán licencias de edificación hasta que las obras de urbanización estuviesen ejecutándose, de acuerdo con los plazos establecidos, y hubiesen alcanzado el siguiente nivel:

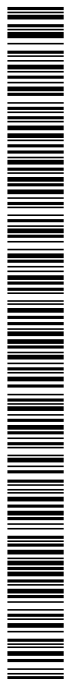
- 1. Ejecutado el movimiento de tierras hasta la cota de explanada mejorada.*
- 2. Ejecutada la red de alcantarillado.*
- 3. Colocados los cimientos de los bordillos, a efectos de la materialización física de las rasantes de los viales.*

Además, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las condiciones técnicas que se acaban de señalar se exigirán en todo el ámbito incluido en el Proyecto de Urbanización que se esté ejecutando.

Las obras de urbanización se ejecutarán en su integridad por el Agente Urbanizador, en las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización y en el Programa del Actuación Integrada aprobados por el Ayuntamiento, y, en su caso, en las modificaciones de los mismos.

El Servicio de Estudios, Proyectos y Viario emitirá un informe justificativo del cumplimiento de estos requisitos, para cada solicitud de licencia de edificación.



2. OTROS REQUISITOS LEGALES

Han de cumplirse los siguientes:

a) APROBACIÓN PREVIA DEL PLANEAMIENTO, PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En Suelo Urbano Ordenado incluido en una Unidad de Actuación y en Suelo Urbanizable programado con Plan Parcial se exigirá, como primer requisito, las previas aprobaciones definitivas, mediante actos firmes en vía administrativa, de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación de la Unidad de Actuación. (Art. 25 bis, b) y c) de las NNUU del Plan General).

b) GARANTÍAS DE SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

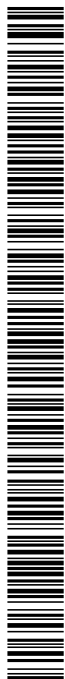
El artículo 178 de la LOTUP, relativo al régimen de edificación exige, para que las parcelas puedan ser edificadas, entre otras condiciones, que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización.

Pero, al respecto, el artículo 155 de la misma Ley establece un régimen especial para el propietario que ha prestado garantía de retribución, en los siguientes términos:

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 178.1 de esta ley, puede ser suplida, en beneficio del propietario que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obré a disposición del ayuntamiento.

A su vez, la garantía de retribución a la que se remite el artículo 155 está regulada por el 153 de la misma Ley, y puede consistir en:

- Afección, con carácter de garantía real, de los terrenos del propietario incluidos en el ámbito de la actuación, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.
 1. Garantía financiera.



2. Garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de la LOTUP.

Teniendo en cuenta esta normativa y la demás aplicable, la exigencia de la garantía de simultaneidad se atenderá a las siguientes condiciones:

La garantía que exige el artículo 178 de la LOTUP será suplida por la de retribución del propietario, que obre a disposición del Ayuntamiento (Art. 155 LOTUP).

Además, el promotor de la edificación, adicionalmente, constituirá a favor del Ayuntamiento un aval por el importe del 20% de la cuota de urbanización provisional prevista para la parcela afectada en el Proyecto de Reparcelación, para garantizar la reparación de los posibles daños en la vía pública urbanizada, la compleción de las acometidas de los servicios urbanos pendientes, la correcta realización de los vados de acceso de vehículos y demás incidencias que puedan surgir como consecuencia de la simultaneidad o de la obra de edificación (Art. 25 bis, de las NNUU del Plan General).

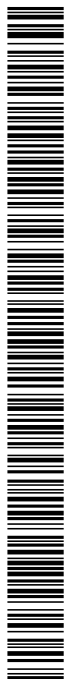
La garantía anterior podrá ser incrementada previo informe específico del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, que motive justificadamente la necesidad de tal incremento.

- El aval se cancelará una vez haya adquirido eficacia la declaración responsable de primera ocupación de la edificación, previo informe favorable del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario.

Al propietario que retribuye en suelo al Urbanizador; y, puesto que, en tal caso, ya ha pagado anticipadamente la cuota de urbanización, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, solo le será exigido el aval adicional del 20% de la cuota de urbanización provisional, en los términos y con las condiciones que se acaban de señalar. Asimismo, este porcentaje podrá incrementarse previo informe específico y motivado del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario.

c) COMPROMISO DE NO UTILIZAR LA EDIFICACIÓN HASTA LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Por aplicación analógica del artículo 41 del RGU, que se refiere al Suelo Urbano incluido en Polígonos o Unidades de Ejecución, en el escrito de solicitud de licencia el propietario ha de comprometerse a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de *urbanización y a establecer tal condición en*



las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Asimismo, el artículo 176. 1. de la LOTUP señala que esta condición debe incluirse *en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.*

Con base en esta normativa, para el supuesto que estamos contemplando, la exigencia de no utilizar la construcción se extenderá hasta la firma del Acta de Recepción de las obras de Urbanización, por el Ayuntamiento y el Urbanizador. Ello, con independencia del cumplimiento de otros requisitos normativos que se exigen para permitir la ocupación, como la declaración responsable de primera ocupación.

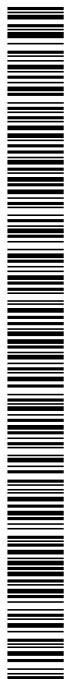
d) SE ACREDITARÁ ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven (Art. 178.2 LOTUP).

3. REQUISITOS FORMALES. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR LA LICENCIA

En general, ha de exigirse la documentación señalada en el artículo 12 de la Ordenanza y en la demás normativa que resulte de aplicación, con las siguientes particularidades:

1. En el escrito de solicitud de licencia, el propietario ha de comprometerse a no utilizar la construcción hasta la firma del Acta de Recepción de las obras de Urbanización por el Ayuntamiento. Ello, como se ha dicho, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos normativos que sean exigibles para permitir la ocupación.
2. Se aportará un documento suscrito por el Agente Urbanizador, acreditativo de que se está al corriente en el pago de las cuotas de urbanización.



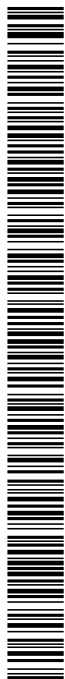
3. No habrá de incluirse el anexo de obras ordinarias de urbanización: el proyecto que ha de ejecutarse será el aprobado como Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada, así como, en su caso, las modificaciones del mismo, también aprobadas.
4. Se aportará un Plan de Simultaneidad, con el siguiente contenido:
 1. Memoria explicativa y justificativa en la que se garantice la adopción de las medidas necesarias para evitar que las obras de edificación entorpezcan u obstaculicen las de urbanización.
 5. Anexo de acometidas de servicios urbanos proyectados y ejecutados -en su caso- que incorpore el Proyecto de Urbanización aprobado para la parcela en cuestión.
 6. Escrito de compromiso del Urbanizador de aceptación de las acometidas establecidas en el Proyecto de Edificación presentado.
 7. Documento de aceptación de las partes (Promotor de la edificación y Agente urbanizador) del itinerario previsto, a través del viario del Sector en obras, para el acceso a la parcela objeto de la licencia; así como, del ámbito de las ocupaciones (acopios, silos, oficinas, etc.) que habrán de realizarse en la vía pública colindante a la parcela (grafiado en planos). La aceptación del Agente Urbanizador estará avalada por la Dirección Facultativa de las obras de urbanización y por el Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución de las obras.

4. PROCEDIMIENTO

Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación se señalan en el artículo 30 de la Ordenanza, del que, a los efectos de los presentes criterios, interesa destacar la obligación de conceder audiencia al Urbanizador durante un plazo de 10 días, cuando la licencia se solicite en el ámbito de una Actuación Integrada en ejecución.

El Servicio de Gestión Urbanística emitirá un informe sobre las garantías constituidas por el propietario para asegurar el pago de la retribución al Urbanizador.

El Servicio de Estudios, Proyectos y Viario será el competente para informar sobre el cumplimiento de las condiciones de urbanización."



8

Segundo. Notificar el contenido del presente acuerdo a los Servicios de Estudios, Proyectos y Viario, y de Disciplina Urbanística y Ambiental.”

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, a dos de junio de dos mil veinte.

Vº. Bº.
El Alcalde

La Concejala-Secretaria

Luis Barcala Sierra

María del Carmen de España Menárguez

