Ayuntamiento Vélez-Málaga

Nº Resolución: 2024004076
Fecha: 08/07/2024

ASUNTO: Instrucción del Servicio Juridico n.º 4/2024 sobre "Actualización del informe sobre la determinación de criterios para simultanear obras de edificación y urbanización: requisitos y garantías exigibles para simultanear urbanización y edificación vinculada".

Visto el informe jurídico de fecha 08/07/2024 del siguiente tenor literal:

" Asunto: Instrucción del Servicio Juridico n.º 4/2024 sobre "Actualizacion del informe sobre la determinación de criterios para simultanear obras de edificación y urbanización: requisitos y garantías exigibles para simultanear urbanización y edificación vinculada".

I.- Se emite el presente con objeto de informar sobre la Instrucción del Servicio Jurídico n.º 4/2024 sobre determinación de criterios para simultanear obras de edificación y urbanización: requisitos y garantías exigibles para simultanear urbanización y edificación vinculada.

II.- CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DE LAS INSTRUCCIONES U ORDENES DE SERVICIO.-

Como ha señalado la doctrina y jusrisprudencia, las instrucciones de servicio son órdenes que los superiores jerárquicos de las Administraciones dirigen a sus inferiores en uso de su potestad de autoorganización. Sus destinatarios son los funcionarios o los órganos administrativos inferiores, sin que vinculen a terceros ajenos al ámbito administrativo y su finalidad no es otra que la de dar pautas interpretativas para la aplicación de las normas a fin de garantizar una unidad de actuación, o aclarar algún concepto oscuro, sin que quepa rebasar el ámbito de la norma que interpreta. No tienen carácter normativo, ni son el resultado del ejercicio de la potestad reglamentaria.

Así, indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2018 (rec 31/2018):

"… Simplemente son prescripciones interpretativas de orden interno cuyo ajuste a Derecho deberá ser examinado, en su caso, con ocasión de los actos aplicativos que de las mismas

pudieran hacerse, los cuales, obviamente, sí serían susceptibles de impugnación y, por tanto, de control"

En cuanto a su naturaleza jurídica, la Sentencia de 26 de enero de 2021 señala que las instrucciones de servicio o circulares no pretenden innovar el ordenamiento jurídico regulando la conducta de los ciudadanos y sus únicos destinatarios son los órganos jerárquicamente dependientes de la Dirección General que la dicta. Por tanto ***no tienen naturaleza normativa*** *sino que, según indica la Sentencia de 29 de abril de 2021, las meras instrucciones se dictan en el ejercicio de la dirección de la actividad interna de la Administración y no innovan el ordenamiento jurídico (sino que lo ejecutan), ni transcienden a los ciudadanos, porque se reservan para el ámbito interno de la propia Administración "aunque ciertamente esas órdenes internas tengan la vocación de regir en las relaciones de los respectivos órganos administrativos para con los ciudadanos". En el mismo sentido la Sentencia de 14 de diciembre de 2021.*

Consecuencia de la ausencia de su carácter normativo y de su eficacia meramente interna y sin efectividad, en general, respecto de terceros, se deriva que no sea susceptible de recurso (STS de 26 de enero de 2021), siendo los actos de aplicación de la circular los que tienen eficacia ad extra y por ello los que resultan impugnables.

III.- REGIMEN JURIDICO.-

*Su régimen jurídico viene determinado por el artículo 6 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público que regula las "I****nstrucciones y órdenes de servicio"****, y que establece que:*

"1. Los órganos administrativos podrán ***dirigir las actividades de los órganos jerárquicamente dependientes*** *mediante instrucciones y órdenes de servicio.*

Cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de sus destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el bolEtin oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013 de 9 de diciembre de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código:
CSV:15250364702235712402

2. El incumplimiento de las instrucciones u órdenes de servicio no afecta por sí solo a la validez de los actos dictados por los órganos administrativos, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en que se pueda incurrir."

En relación a quien puede dictar las instrucciones debe tenerse en cuenta que la Sentencia del TS de 15 de diciembre de 2022 determina que "….en virtud de la potestad de autoorganización de los municipios, puede un órgano de gobierno local atribuir a un organismo técnico facultades para la aprobación de criterios o instrucciones interpretativas sobre la aplicación de una norma reglamentaria municipal" En este sentido teniendo en cuenta el Decreto 2116/2018 sobre aprobación de la organización y estructura de la Administración Municipal y el propio Reglamento Orgánico regulador de los niveles esenciales de la Organización Municipal (acuerdo plenario de 29/3/2019, BOP de 7/8/2019) es posible en base a las labores de dirección, gestión y control del Area correspondiente del Alcalde y del Concejal Delegado de Urbanismo y de las funciones de las Jefaturas de Servicio, atribuir a estas la elaboración de las instrucciones de servicio en materia de urbanismo y aprobar las mismas y determinar su difusión o publicación, en su caso.

IV.- En relación a la Instrucción concreta se trata de interpretar y concretar lo determinado en los preceptos de la LISTA y RGLISTA en relación a la determinación de criterios para simultanear obras de edificación y urbanización, así como los requisitos y garantías exigibles para simultanear urbanización y edificación vinculada. La nueva normativa ha cambiado estos criterios y requisitos respecto a la anterior de la LOUA y es necesario clarificar en qué condiciones y qué requisitos se exgen para simultanear obras de edificación y urbanización (no estando esta concluida) en suelos en los que el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente" así como cuando se trate de "suelos en los que los servicios que cuenten sean insuficientes o inadecuados".

De esta manera se propone que por Decreto del Concejal delegado de Urbanismo por delegación del Sr Alcalde y en base a lo dispuesto en los preceptos mencionados y el art 124.4.ñ y 124.5 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local se acuerde:

PRIMERO.- Aprobar la Instrucción de Servicio n.º 4 del año 2024 sobre suscrita por el Jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión de Arquitectura y Urbanismo de fecha 4/07/2024, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Actualizacion del informe sobre la determinación de criterios para simultanear obras de edificación y urbanización: requisitos y garantías exigibles para simultanear urbanización y edificación vinculada.

Se solicita por el Sr. Concejal de Urbanismo actualización del informe sobre los criterios a adoptar en relación al otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación simultaneamente a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito correspondiente.

En octubre de 2014 se emitió informe del Servicio Juridico denominado "Informe sobre determinación de criterios en relación al otorgamiento de licencias urbanísticas en suelos urbanizables ordenados o urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Ejecución antes de que esté ultimada la urbanización: garantías exigibles para simultanear la urbanización y edificación vinculada".

El supuesto se contempla hoy como aquel en el que se pretende edificar en "..suelos en los que el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente" así como cuando se trate de "suelos en los que los servicios que cuenten sean insuficientes o inadecuados" y se solicite licencia de obras simultanea a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito correspondiente.

I.- La legislación aplicable a la cuestión de referencia viene constituida básicamente por los siguientes preceptos:

> *Artículos 12, 13 b) y c) , 14 a) y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS).*
>
> *Artículos 18, 19.4 e), 24, 28, 30, 32, 90,96,134 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, mediante el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), esencialmente, 19,125 y 203.*

II.- En base a dichos preceptos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a) *El artículo 18 del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se refiere a los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias y, en su apartado C), establece el deber del promotor de estas actuaciones de "costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se*

suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a la legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible."

b) *En los artículos 28, 30 y 32 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía vienen recogidas estas obligaciones legales; así como en los artículos 49 y 51 del Reglamento General de la misma.*

c) *Por otra parte en el Capítulo V del Título V del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que lleva por título "**De la coordinación en la tramitación de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística y de la coordinación de las actuaciones de ejecución"**, el legislador andaluz ha venido a establecer la previsión normativa de la simultaneidad de la ejecución de obras de edificación conjuntamente con las de urbanización en el art 203.*

De los preceptos indicados, se derivan las siguientes conclusiones:

1) *Que es posible autorizar en suelos en los que el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente (así como cuando se trate de suelos en los que los servicios que cuenten sean insuficientes o inadecuados), la realización simultánea de las obras de urbanización y de edificación.*

2) *Que para ello, debe estar aprobada y en vigor la ordenación urbanística detallada (art 134 LISTA Y 125 RGLISTA) así como -en su caso-, ser firme en vía administrativa el proyecto de equidistribución de la Unidad de Ejecución correspondiente.*

3) *Igualmente debe estar aprobado el Proyecto de Urbanización del ámbito.*

4) *Para poder otorgar la licencia urbanística es necesario que, por el estado real de ejecución de las obras, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Apreciación o previsibilidad que debe hacerse en base a las certificaciones de obra ejecutada suscritas por la dirección facultativa.*

5) *Además, se requiere el pago de las cargas de urbanización o la aportación de las garantías que aseguren suficientemente la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecutar en la unidad de ejecución o ámbito de actuación y, en definitiva, la fiscalización de las obras de urbanización para que la edificación cuente con los servicios necesarios.*

6) *Del mismo modo, conforme va avanzando la ejecución de las obras de urbanización, puede disminuirse la cuantía de las garantías establecidas (en base al apartado quinto del artículo 203 del Reglamento General de la Ley*

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código:
CSV:15250364702235712402

7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía).

7) *Que en el escrito de la solicitud de licencia el titular se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización (o la fase correspondiente) y el funcionamiento efectivo de los servicios; e igualmente compromiso de establecer tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de estas).*

En resumen, los Informes para autorizar las obras deberan comprobar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1º.- APROBACIÓN (DEFINITIVA) Y ENTRADA EN VIGOR DE LA ***ORDENACION DETALLADA*** *Y/O* ***DELIMITACION****, EN SU CASO,* ***DEL AMBITO*** *DE ACTUACIÓN O UNIDAD DE EJECUCIÓN.*

2º.- FIRMEZA EN VÍA ADMINISTRATIVA DEL ***PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN*** *O REPARCELACIÓN (si fuera necesario).*

3.º- APROBACIÓN DEL ***PROYECTO DE URBANIZACIÓN*** *de la Unidad de Ejecución o ámbito correspondiente*

4º.- Que conste presentado ***PLANIGRAMA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN*** *a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y sus fases (o como documento complementario del mismo) y con arreglo a los plazos de ejecución determinados en los instrumentos de ordenación con idea de que, a la fecha prevista de terminación de la obra de edificación, estén totalmente concluidas las obras de urbanización necesarias para que la parcela sobre la que se solicita la licencia esté dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar y se determinen los plazos de conclusión de la urbanización completa de la Unidad o de sus correspondientes fases (si así se hubiera establecido) .*

Deberá apreciarse por los Técnicos Municipales en todo caso y con arreglo al planigrama y al estado real de las obras -determinado por certificado de la dirección tecnica de las obras de urbanización-, la previsibilidad de que al tiempo de terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

*5º.- **COMPARECENCIA DEL SOLICITANTE O ESCRITO O ACTA NOTARIAL** relativa a la asunción expresa y formal por el propietario del COMPROMISO DE NO OCUPACIÓN NI UTILIZACIÓN de la construcción, edificación o instalación hasta la recepción de las obras de urbanización (o de la fase correspondiente) para que la parcela adquiera la condición de solar y para el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del COMPROMISO DE CONSIGNACIÓN DE ESTA CONDICIÓN CON IDÉNTICO CONTENIDO EN CUANTO NEGOCIOS JURÍDICOS REALICE CON TERCEROS, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o partes de la misma.*

*6º.- En relación a las **GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN,** se proponen las siguientes:*

*Al solicitarse la licencia de obra simultánea a la ejecución de la urbanización, se exigirá la acreditación del **pago de las cargas de urbanización** correspondientes a la parcela **y/o la constitución de una garantía a favor del Ayuntamiento** por alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público e, incluso, mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la Unidad de Ejecución, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.*

*La cuantía del pago, garantía o hipoteca sobre la base de la certificación de obra emitida por la dirección facultativa, cubrirá el **importe de los gastos de urbanización pendientes de pago y pendientes de ejecución real** que correspondan a la parcela en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, **incrementados en un diez por ciento**, al objeto de hacer frente a posibles alzas que resulten en su liquidación definitiva.*

Por tanto para determinar la cuantia de la garantía se tendrá en cuenta:

*a) Qué cantidades correspondientes a gastos de urbanización de la parcela sobre la que se edifica según el Proyecto de equidistribución (liquidación provisional) se han satisfecho a la Junta de Compensación o Entidad de Urbanización y las que quedan pendientes de pago, lo cual se acreditará con **Certificado del Secretario de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora.***

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código:
CSV:15250364702235712402

b) La cuantia de las obras de urbanización pendientes de ejecución según resulte del ***Certificado de la Dirección de Obras.***

c) Una vez determinada la cuantia de las obras pendientes de pago y/o de ejecución, ***se incrementará el 10% más*** *para hacer frente a posibles variaciones al alza que resulten de su regularización en la liquidación definitiva de la actuación de ejecución.*

Indicar finalmente que la Administración podrá ir liberando las garantías conforme a las certificaciones de obra de la dirección facultativa y, en su caso, de pago a la entidad urbanistica colaboradora obligada a ejecutar las obras de urbanización. En todo caso, deberá liberar la parte proporcional de la garantía constituida una vez recibidas las obras de urbanización de la correspondiente fase. Para liberar la parte proporcional de la garantia podrá procederse a la actualización de la cuenta de liquidación provisional.

Igualmente el RGLISTA determina que la Administración actuante deberá liberar la totalidad de la garantía una vez recepcionadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin necesidad de transcurrir el plazo del año de garantía de las obras y que el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la Administración actuante para ejecutar la garantía mencionada. El incumplimiento por el responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona, en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas

Destacar que, en todo caso, se tendrá en cuenta la nueva normativa prevista en el RGLISTA en relación a la liquidación parcial por fases de urbanización con posibilidad de concentración de la carga urbanistica en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización y la cancelación de cargas y garantias alternativas previstas en los arts 163 y 164 del reglamento, así como lo determinado para la liquidación definitiva en dicha norma reglamentaria.

Finalmente se deriva de la nueva regulación ***que no se puede presentar, ni surtirá efectos en su caso, la declaración responsable de ocupación o utilización hasta que no hayan sido recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.***

Es cuanto cabe informar sobre el asunto de referencia siendo sometiendo el presente a cualquier otro informe mas ajustado a Derecho. No obstante, la Corporación decidirá lo que mas conforme con el interés general."

SEGUNDO.- Ordenar la difusión de la Instrucción de Servicio n.º 4 del año 2024 mediante notificación a los Servicios, Secciones y Negociados de la Unidad "Urbanismo y Arquitectura", publicación en la pagina web municipal y comunicaciones a Asociaciones, Colegios Profesionales y demas interesados en su objeto.

Es cuanto el técnico que suscribe informa; no obstante, el órgano competente decidirá lo más conveniente al interés general."

Por el presente y en uso de las atribuciones que me confiere la legislación vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el art 124.4 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, y en virtud de la delegación del Sr Alcalde efectuada mediante Decreto de Alcaldía n.º 4151/23, de 19 de junio.

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Aprobar la Instrucción de Servicio n.º 4 del año 2024 sobre suscrita por el Jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión de Arquitectura y Urbanismo de fecha 4/07/2024, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Actualizacion del informe sobre la determinación de criterios para simultanear obras de edificación y urbanización: requisitos y garantías exigibles para simultanear urbanización y edificación vinculada.

Se solicita por el Sr. Concejal de Urbanismo actualización del informe sobre los criterios a adoptar en relación al otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación simultaneamente a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito correspondiente.

En octubre de 2014 se emitió informe del Servicio Juridico denominado "Informe sobre determinación de criterios en relación al otorgamiento de licencias urbanísticas en suelos urbanizables ordenados o urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Ejecución antes de que esté ultimada la urbanización: garantías exigibles para simultanear la urbanización y edificación vinculada".

El supuesto se contempla hoy como aquel en el que se pretende edificar en "..suelos en los que el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente" así como cuando se trate de "suelos en los que los servicios que cuenten sean insuficientes o

inadecuados" y se solicite licencia de obras simultanea a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito correspondiente.

I.- La legislación aplicable a la cuestión de referencia viene constituida básicamente por los siguientes preceptos:

Artículos 12, 13 b) y c) , 14 a) y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS).

Artículos 18, 19.4 e), 24, 28, 30, 32, 90,96,134 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, mediante el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), esencialmente, 19,125 y 203.

II.- En base a dichos preceptos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a) El artículo 18 del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se refiere a los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias y, en su apartado C), establece el deber del promotor de estas actuaciones de "costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

   Entre las infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a la legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible."

b) En los artículos 28, 30 y 32 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía vienen recogidas estas obligaciones legales; así como en los artículos 49 y 51 del Reglamento General de la misma.

c) Por otra parte en el Capítulo V del Título V del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que lleva por título "**De la coordinación en la tramitación de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística y de la coordinación de las actuaciones de ejecución"**, el legislador andaluz ha venido a establecer la previsión normativa de la simultaneidad de la ejecución de obras de edificación conjuntamente con las de urbanización en el art 203.

   De los preceptos indicados, se derivan las siguientes conclusiones:

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código:
CSV:15250364702235712402

1) Que es posible autorizar en suelos en los que el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente (así como cuando se trate de suelos en los que los servicios que cuenten sean insuficientes o inadecuados), la realización simultánea de las obras de urbanización y de edificación.

2) Que para ello, debe estar aprobada y en vigor la ordenación urbanística detallada (art 134 LISTA Y 125 RGLISTA) así como -en su caso-, ser firme en vía administrativa el proyecto de equidistribución de la Unidad de Ejecución correspondiente.

3) Igualmente debe estar aprobado el Proyecto de Urbanización del ámbito.

4) Para poder otorgar la licencia urbanística es necesario que, por el estado real de ejecución de las obras, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Apreciación o previsibilidad que debe hacerse en base a las certificaciones de obra ejecutada suscritas por la dirección facultativa.

5) Además, se requiere el pago de las cargas de urbanización o la aportación de las garantías que aseguren suficientemente la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecutar en la unidad de ejecución o ámbito de actuación y, en definitiva, la fiscalización de las obras de urbanización para que la edificación cuente con los servicios necesarios.

6) Del mismo modo, conforme va avanzando la ejecución de las obras de urbanización, puede disminuirse la cuantía de las garantías establecidas (en base al apartado quinto del artículo 203 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía).

7) Que en el escrito de la solicitud de licencia el titular se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización (o la fase correspondiente) y el funcionamiento efectivo de los servicios; e igualmente compromiso de establecer tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de estas).

En resumen, los Informes para autorizar las obras deberan comprobar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1º.- APROBACIÓN (DEFINITIVA) Y ENTRADA EN VIGOR DE LA **ORDENACION DETALLADA** Y/O **DELIMITACION**, EN SU CASO, **DEL AMBITO** DE ACTUACIÓN O UNIDAD DE EJECUCIÓN.

2º.- FIRMEZA EN VÍA ADMINISTRATIVA DEL **PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN** O REPARCELACIÓN (si fuera necesario).

3.º- APROBACIÓN DEL **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** de la Unidad de Ejecución o ámbito correspondiente

4º.- Que conste presentado **PLANIGRAMA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y sus fases (o como documento complementario del mismo) y con arreglo a los plazos de ejecución determinados en los instrumentos de ordenación con idea de que, a la fecha prevista de terminación de la obra de edificación, estén totalmente concluidas las obras de urbanización necesarias para que la parcela sobre la que se solicita la licencia esté dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar y se determinen los plazos de conclusión de la urbanización completa de la Unidad o de sus correspondientes fases (si así se hubiera establecido) .

Deberá apreciarse por los Técnicos Municipales en todo caso y con arreglo al planigrama y al estado real de las obras -determinado por certificado de la dirección tecnica de las obras de urbanización-, la previsibilidad de que al tiempo de terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

5º.- **COMPARECENCIA DEL SOLICITANTE O ESCRITO O ACTA NOTARIAL** relativa a la asunción expresa y formal por el propietario del COMPROMISO DE NO OCUPACIÓN NI UTILIZACIÓN de la construcción, edificación o instalación hasta la recepción de las obras de urbanización (o de la fase correspondiente) para que la parcela adquiera la condición de solar y para el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del COMPROMISO DE CONSIGNACIÓN DE ESTA CONDICIÓN CON IDÉNTICO CONTENIDO EN CUANTO NEGOCIOS JURÍDICOS REALICE CON TERCEROS, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o partes de la misma.

6º.- En relación a las **GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN,** se proponen las siguientes:

Al solicitarse la licencia de obra simultánea a la ejecución de la urbanización, se exigirá la acreditación del **pago de las cargas de urbanización** correspondientes a la parcela **y/o la constitución de una garantía a favor del Ayuntamiento** por alguna de las

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código:
CSV:15250364702235712402

formas admitidas en la legislación de contratos del sector público e, incluso, mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la Unidad de Ejecución, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

La cuantía del pago, garantía o hipoteca sobre la base de la certificación de obra emitida por la dirección facultativa, cubrirá el **importe de los gastos de urbanización pendientes de pago y pendientes de ejecución real** que correspondan a la parcela en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, **incrementados en un diez por ciento**, al objeto de hacer frente a posibles alzas que resulten en su liquidación definitiva.

Por tanto para determinar la cuantia de la garantía se tendrá en cuenta:

a) Qué cantidades correspondientes a gastos de urbanización de la parcela sobre la que se edifica según el Proyecto de equidistribución (liquidación provisional) se han satisfecho a la Junta de Compensación o Entidad de Urbanización y las que quedan pendientes de pago, lo cual se acreditará con **Certificado del Secretario de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora.**

b) La cuantia de las obras de urbanización pendientes de ejecución según resulte del **Certificado de la Dirección de Obras.**

c) Una vez determinada la cuantia de las obras pendientes de pago y/o de ejecución, **se incrementará el 10% más** para hacer frente a posibles variaciones al alza que resulten de su regularización en la liquidación definitiva de la actuación de ejecución.

Indicar finalmente que la Administración podrá ir liberando las garantías conforme a las certificaciones de obra de la dirección facultativa y, en su caso, de pago a la entidad urbanistica colaboradora obligada a ejecutar las obras de urbanización. En todo caso, deberá liberar la parte proporcional de la garantía constituida una vez recibidas las obras de urbanización de la correspondiente fase. Para liberar la parte proporcional de la garantia podrá procederse a la actualización de la cuenta de liquidación provisional.

Igualmente el RGLISTA determina que la Administración actuante deberá liberar la totalidad de la garantía una vez recepcionadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin necesidad de transcurrir el plazo del año de garantía de las obras y

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código:
CSV:15250364702235712402

que el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la Administración actuante para ejecutar la garantía mencionada. El incumplimiento por el responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona, en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas

Destacar que, en todo caso, se tendrá en cuenta la nueva normativa prevista en el RGLISTA en relación a la liquidación parcial por fases de urbanización con posibilidad de concentración de la carga urbanistica en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización y la cancelación de cargas y garantias alternativas previstas en los arts 163 y 164 del reglamento, así como lo determinado para la liquidación definitiva en dicha norma reglamentaria.

Finalmente se deriva de la nueva regulación **que no se puede presentar, ni surtirá efectos en su caso, la declaración responsable de ocupación o utilización hasta que no hayan sido recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.**

Es cuanto cabe informar sobre el asunto de referencia siendo sometiendo el presente a cualquier otro informe mas ajustado a Derecho. No obstante, la Corporación decidirá lo que mas conforme con el interés general.”

SEGUNDO.- Ordenar la difusión de la Instrucción de Servicio n.º 4 del año 2024 mediante notificación a los Servicios, Secciones y Negociados de la Unidad “Urbanismo y Arquitectura”, publicación en la pagina web municipal y comunicaciones a Asociaciones, Colegios Profesionales y demas interesados en su objeto.

Vélez-Málaga, 8 de julio de 2024

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,
el 08/07/2024, a las 11:56:41.