



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ALICANTE

**6461** APROBACIÓN INSTRUCCIÓN 1/2020 POR LA CONCEJALÍA DE URBANISMO, RELATIVA AL ESTABLECIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO Y OBLIGATORIO DE LA CÉDULA DE GARANTÍA

#### EDICTO

Con fecha 23 de julio de 2020, la Concejalía de Urbanismo ha resuelto:

***“Decreto- Aprobación la Instrucción 1/2020 por la Concejalía de Urbanismo, relativa al Establecimiento del contenido mínimo y obligatorio de la Cédula de Garantía Urbanística emitida por la Concejalía de Urbanismo.***

#### INSTRUCCIÓN 1/2020 DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO

Las instrucciones, sin ser normas jurídicas son de facto una fuente del derecho urbanístico y ambiental valenciano. Son un instrumento de circulación de información vertical descendente, y poseen, por tanto, un efecto en las relaciones entre administrados y administración y contienen a menudo las características propias de las normas jurídicas, y por consiguiente, son consideradas como normas de rango reglamentario, pudiendo ser anuladas por el juez de lo contencioso administrativo.

La Instrucción 1/2020, forma parte de un conjunto de medidas cuya finalidad es la de realizar actos de impulso que reduzcan el máximo posible los plazos para resolver los expedientes sometidos a autorización.

- o Motivación del contenido mínimo y obligatorio establecido en ésta Instrucción:

Dado que es inminente la creación del Registro de Entidades colaboradoras ECUV y aunque ya disponemos en la Concejalía de Urbanismo del borrador de Ordenanza, que será sometido a consultas previas, para regular las funciones del Decreto 62/2020, dentro del término municipal de Alicante, la citada Ordenanza tiene un plazo de tramitación de varios meses y, por tanto, resulta urgente adoptar éste tipo de medida mediante Instrucción que permitirá estar preparados para la tramitación de los primeros expedientes que presenten en aplicación de dicho Decreto y que representarán una mejora respecto de la reducción ostensible de plazos de concesión de licencias de obra mayor y, por ende, favorecerá de forma determinante al sector de la construcción y a la creación de empleo en el término municipal de Alicante.



El Decreto 62/2020, da un paso decisivo respecto a la validez de las certificaciones de conformidad o visados de cualificación urbanística, equiparándolos completamente a los emitidos por los servicios técnicos municipales, lo que representa el que una vez presentados junto a la cédula de garantía urbanística, pasan directamente, sin carácter vinculante, a la fase informe jurídico y éste a propuesta de acuerdo y, posteriormente, a la fase de resolución del órgano competente para resolver.

Si partimos de la base de que hasta la entrada en vigor del Decreto 62/2020, los informes jurídicos y propuesta de resolución se han basado, fundamentalmente, en los informes técnicos municipales, existiendo una coordinación permanente entre ambos respecto de los contenidos, que no su sentido ya que éstos nunca han sido vinculantes, resulta de imperiosa necesidad, que el Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental, como Servicio Jurídico, establezca de forma tanto interna como externa, los elementos esenciales que deben contener las Cédulas de Garantía Urbanística y que permitirá tener la seguridad jurídica de que con independencia de si se emiten informe técnicos municipales o, por el contrario, se reciben certificados de conformidad o visados de cualificación urbanística, ambos tengan el mismo contenido y alcance al basarse, ambos, en el contenido mínimo, esencial y obligatorio de la Cédula de Garantía Urbanística que en esta Instrucción se establece.

Por tanto resulta indispensable establecer mediante Instrucción, el contenido mínimo obligatorio de la Cédulas de Garantía Urbanísticas emitidas por la Concejalía de Urbanismo y que tienen por objeto la descripción de los datos de planeamiento aplicable así como la normativa que deberán aplicar en cada parcela o solar. De ese modo, tanto el personal técnico municipal, como los particulares que lo soliciten o, en su caso, las Entidades de Colaboración ECUV, tendrán un conocimiento igual y previo a la presentación de solicitud de licencia de obras de dichos requisitos, eliminando los errores contenidos en los proyectos técnicos que acompañan a la solicitud de licencia y que motivan los requerimientos de subsanación y la prolongación de los plazos de resolución.

Resulta destacable, por la singularidad del procedimiento, en el ámbito del Decreto 62/2020, los efectos que dicha Cédula de Garantía Urbanística representa en la tramitación mediante Entidades de Colaboración ECUV ya que cuando éstas emitan Certificaciones de Conformidad o, en su caso, Visados de Cualificación Urbanística y éstas vengán acompañadas de la cédula de garantía urbanística, podremos tener la seguridad jurídico-técnica previa a la emisión de informes jurídicos y propuestas de acuerdo así como las resoluciones, sobre todo teniendo en cuenta que entramos en una nueva etapa absolutamente desconocida en la Administración y que no puede estar basada, exclusivamente, en la confianza legítima al tratarse de procedimientos sometidos a autorización y las consecuencias que ello conlleva respecto a terceros y



de responsabilidad de los órganos jurídicos así como los resolutorios en la que podrían incurrir.

A tenor de cuanto antecede, se establecen los siguientes criterios y contenidos mínimos, esenciales y obligatorios:

**Primero.-** La Cédula de Garantía Urbanística y el certificado de conformidad o visado de cualificación urbanística.

El artículo 2.2.c), así como el artículo 6.1 del Decreto 62/2020, establece el alcance que la solicitud y obtención de la Cédula de Garantía Urbanística representa respecto de las Certificaciones de Conformidad emitidas por las Entidades de Colaboración ECUV, por lo que dicha cédula cobra una importancia esencial y determinante respecto a la validez de éstas al equiparar, la suma de ambas, igual validez que los informes técnicos emitidos por los servicios municipales.

De conformidad con el artículo 2 del Decreto 62/2020, para las solicitudes relativas a las licencias relacionadas en el artículo 213 de la Ley 5/2014, LOTUP, de forma previa a su presentación, deberán haber solicitado y obtenido la Cédula de Garantía Urbanística, regulada por el artículo 227 de la citada Ley y que una vez emitida por la Concejalía de Urbanismo formarán parte esencial de la documentación y Certificación de conformidad para la solicitud de la autorización de las obras, teniendo, en tal caso, la misma validez que los informes técnicos emitidos por los servicios municipales tal como establece el artículo 6.1 del Decreto 62/2020.

**Segundo.-** Procedimiento de tramitación y documentación esencial que deberá aportar para la solicitud de la Cédula de Garantía Urbanística.

El procedimiento y documentación aplicable a la Cédula de Garantía Urbanística se halla expresamente regulado en el artículo 7 de la Ordenanza reguladora del procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines, que se ha modificado en la 5ª modificación que se halla en fase de aprobación.



La Cédula de Garantía Urbanística se emitirá en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente al de su entrada, con la documentación completa esencial, en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

En el caso de que la solicitud y/o su documentación tengan defectos subsanables, se emitirá Providencia de Subsanación que se notificará a la persona interesada que deberá subsanar en el plazo máximo de 15 días a contar desde el día siguiente al de la práctica de la notificación por comparecencia, paralizándose el plazo de un mes para emitir la Cédula, reanudándose si se subsana dentro de plazo establecido para ello o, si no se subsana dentro de plazo o tiene defectos insubsanables, se resolverá expresamente dando por desistida o denegada su solicitud.

La Cédula de Garantía Urbanística solo podrá solicitarla la persona propietaria del solar o parcela, por lo que si éstas son solicitadas por otra persona, física o jurídica, en su nombre, deberán contar con autorización expresa de la propiedad que aportarán junto a la solicitud.

**Tercero.-** Contenido mínimo obligatorio de la Cédula de Garantía Urbanística.

El contenido de la Cédula de Garantía Urbanística objeto de ésta Instrucción, será el mismo tanto para las solicitudes presentadas por las personas físicas y/o jurídicas titulares de parcelas o solares, como aquellas solicitadas, previa autorización, por las Entidades de Colaboración ECUV.

El artículo 227.1 de la Ley 5/2014, LOTUP, tan solo define, como contenido mínimo de la Cédula de Garantía Urbanística, la zonificación y clasificación urbanística, por lo que resulta indispensable establecer, además de ello, el contenido que las cédulas de garantía urbanística emitidas por la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento deberán contener, en todo caso:

Datos de planeamiento aplicable vigente y régimen urbanísticos:

- a) Planeamiento Municipal Aplicable: PGMOU, PP, PERI, ED, MP, Catálogo de Protecciones, sin perjuicio de las posibles afecciones sectoriales que en cada caso procedan.



- b) Clasificación urbanística y uso del suelo.
- c) Calificación urbanística.

Normativa urbanística aplicable:

1. Edificabilidad. Coeficiente.
2. Número máximo de plantas.
3. Sótanos y/o semisótanos.
4. Altura máxima de la edificación o cornisa.
5. Áticos retranqueados.
6. Entreplantas o altillos.
7. Altura planta semisótano sobre rasante.
8. Altura máxima de cumbrera:
9. Fondo edificable (profundidad)
10. Separación a linde de fachada.
11. Separación a linde laterales y/o traseros.
12. Retranqueo de fachada.
13. Separación mínima entre edificaciones.
14. Ocupación máxima en planta.
15. Superficie mínima de la parcela.
16. Ancho mínimo de fachada.
17. Ocupación máxima.
18. Retranqueos.

A los puntos anteriores se deberán añadir aquellos que resulten aplicables teniendo en cuenta las singularidades de la parcela o solar.

**Cuarto.-** La presente Instrucción se publicará en el B.O.P. y se insertará en la página web municipal, al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.”

La Instrucción 1/2020, tiene como objeto facilitar una mejor comprensión del objeto de ésta con respecto al contenido en la Ordenanza reguladora del procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines.

Pretende informar a las personas interesadas de sus derechos y obligaciones, tanto a las personas físicas y/o jurídicas, titulares de la parcela o solar, así como en los supuestos comprendidos en el artículo 2 del Decreto 62/2020, en una fase previa al inicio del procedimiento administrativo de autorizaciones, con el firme propósito de que éstas se agilicen, por lo que ésta Instrucción representa la adopción de medidas para una mayor eficacia, eficiencia, calidad y celeridad en la tramitación de las autorizaciones, sin menoscabo de la aplicación del principio de seguridad jurídica que



viene a ser la síntesis del resto de los principios recogidos en el artículo 9.3 de la Constitución Española.

Igualmente, la Instrucción 1/2020, tiene como objeto la aplicación de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, sin olvidar el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionando por el artículo primero, apartado cuarto de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, y por su delegación, el Concejal de Urbanismo D. Adrián Santos Pérez Navarro.

Como consecuencia de lo expuesto, resuelvo:

**Primero.-** Aprobar la Instrucción 1/2020, relativa al **“Establecimiento del contenido mínimo y obligatorio de la Cédula de Garantía Urbanística emitida por la Concejalía de Urbanismo”**.

**Segundo.-** Se proceda a publicar la Instrucción 1/2020 en el Boletín Oficial de la Provincia.”