 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori</p>	<p>Direcció General d' Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	---	--

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística.

EXP.: C-47/2023.

Assumpte: obres provisionals en l'àmbit d'una unitat d'execució.

AJUNTAMENT DE BETXÍ
Plaça Major, 1
12549 – BETXÍ

En relació amb la consulta C 47/2023-SOLCON 3251176, formulada per l'Ajuntament de Betxí, relativa a la possibilitat d'efectuar obres provisionals en un àmbit d'una unitat d'execució d'un sòl urbà industrial en el qual s'ha iniciat la tramitació d'un programa d'actuació integrada que incorporarà un pla de reforma interior, s'informa el següent:

1.- L'article 227 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny (d'ara en avant TRLOTUP), estableix el següent:

«Obres i usos transitoris en l'àmbit de sectors, unitats d'execució o actuacions aïllades.

1. Fins a l'aprovació del programa d'actuació, en les edificacions existents s'admetran les obres i usos regulats en aquest text refós per als edificis en situació de fora d'ordenació.

2. Tant en els sectors de pla parcial, pla de reforma interior i unitats d'execució, com en el sòl inclòs en actuacions aïllades, es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven, d'acord amb l'article 235 d'aquest text refós.

Si es tracta d'usos públics sobre propietat privada, el compromís d'erradicació es formalitzarà mitjançant conveni, que preveurà, si és el cas, l'alternativa futura d'emplaçament del servei, quan vença el termini o condició pactats per al seu trasllat».

De l'article 227.1 del TRLOTUP s'extrau, sens dubte, que, en els àmbits de les unitats d'execució, i fins a l'aprovació del programa, en les edificacions existents s'admeten les obres i usos que per als edificis en situació de fora d'ordenació s'assenyalen en l'article 206 del TRLOTUP. En aquest sentit, cal recordar que en l'apartat 3 de l'article 206 del TRLOTUP s'estableix el següent:

«(...) Es poden admetre obres de reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni supose la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla, que, per ser transitòriament compatible amb les seues previsions, puga mantindre's fins a la seua reedificació, no es computarà com a aprofitament adjudicat al seu titular en determinar les cessions o costos d'urbanització que li corresponguen, ni es tindrà en compte en calcular els estàndards dotacionals exigibles o l'edificabilitat consumida respecte a la total assignada a la zona o sector en què estiga situada la construcció».

D'aquesta manera, i en primer lloc, l'Ajuntament ha de determinar si les obres que es pretenen dur a terme tenen encaix en el que es preveu en aquest paràgraf de l'article 206.3 del TRLOTUP. Si això fora així, tals obres serien admissibles en els termes allí previstos, sense que resultaren d'aplicació els requisits propis de les obres provisionals, a les quals després farem referència.

2.- D'altra banda, de l'article 227.2 del TRLOTUP, abans transcrit, es deriva també de manera clara que en els àmbits d'aquestes unitats d'execució «es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven», això d'acord amb el que es preveu en l'article 235 del mateix text legal. L'article 235 del TRLOTUP estableix el següent:

«Llicència d'obres i usos provisionals.

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, ja siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no existisca sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. Així mateix, es podrà atorgar llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que :

a) L'ús de què es tracte estiga permès pel planejament urbanístic i territorial i per la normativa sectorial aplicable.

b) No es tracta d'un ús residencial ni industrial.

c) El termini pel qual s'atorgue la llicència siga inferior a tres mesos.


d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i usos establits en l'apartat 3 d'aquest article.

3. La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les mateixes característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura erradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el registre de la propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

No es discuteix en aquest cas el que la possibilitat existisca, sinó més aviat si es compleixen els requisits legals per a això. En paraules textuais de l'escrit de consulta:

«La principal objecció que observen els tècnics municipals a informar favorablement les possibles obres que se sol·liciten per la mercantil, resideix que s'ha d'acreditar que aquestes no dificultaran l'execució del planejament, i això pot col·lidir amb els drets dels propietaris afectats en la futura reparcel·lació, en desconéixer-se en l'actualitat les parcel·les finals que s'adjudicaran a la mercantil»

És l'Ajuntament el que, en atenció a les circumstàncies concretes del cas, ha d'aplicar en aquest supòsit el concepte jurídic indeterminat que hi ha darrere de l'expressió «sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven».

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori</p>	<p>Direcció General d' Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
--	---	--

Segons les dades de la consulta, la principal activitat que es desenvolupa en l'àmbit de la unitat d'execució és precisament la central de manipulació de cítrics de la denominada San Alfonso Cooperativa Valenciana, la qual, segons l'escrit de l'Ajuntament, «és una de les més importants del municipi, dona treball a gran quantitat de veïns i té un important volum de facturació». A això s'uneix que, segons l'escrit de consulta, tant el Programa d'actuació integrada com el Pla de reforma interior en tramitació s'han presentat precisament a la societat Sant Alfonso Cooperativa Valenciana, la qual cosa fa presumir que tant la nova ordenació com la reparcel·lació que s'acompanye permetrà la realització de l'ampliació que ara es pretén a través de l'ús provisional.

A la vista d'això, i sense perjudici que es tracta d'una qüestió a resoldre per l'Ajuntament, aquest servei territorial entén que, en principi, seria raonable sostindre que l'obra provisional que es pretén no ha d'implicar necessàriament una dificultat en la futura aprovació del Programa i documentació que l'acompanya, sense que, llevat que concorreruen altres circumstàncies que es desconeixen, això desincentive la seua execució.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, 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" (amb els informes tècnics previs 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, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'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:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME, PAISATGE I AVALUACIÓ AMBIENTAL