

Expediente: C-15/2020 HF

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: La Xara.

Asunto: Posibilidad de licencia de obras y usos provisionales para hotel TM La Xara.

E.A.T.I.M. DE LA XARA
c/ Mayor, 14
03709 Denia

En fecha **13/03/2020** se recibió en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito de la EATIM¹ LA XARA (TM Dénia) formulando **consulta** a propósito de la **posibilidad de otorgar licencia de obras y usos provisionales para la actividad de Hotel en edificio existente**; consulta que la EATIM concreta, a partir de un informe suscrito por el arquitecto y el Secretario-Interventor de la propia EATIM, en los términos siguientes:

Expedient: 236 / 2019 - Certificat de compatibilitat urbanística.

Objecte: Hotel 3 estrelles. Situació Avinguda del Pinaret, núm. 9 03709 – La Xara (Dénia, Alacant). **Interessat:** Promocions i Arrendaments de Magatzems, S.L. CIF B-53085445.

Representant: José Morant Arbona NIF 28988132-J.

Tipus de document: Informe tècnic i jurídic.

En relació amb l'expedient dalt referenciat, s'emet el següent

INFORME

PRIMER. Amb data 11 de desembre de 2019, es va presentar per part de José Morant Arbona en representació de Promocions i Arrendaments de Magatzem, SL., sol·licitud de certificat de Compatibilitat Urbanística, per a la instal·lació d'un hotel de tres estrelles en una edificació existent, situada en l'avinguda del Pinaret, núm. 9 de La Xara, amb referències cadastrals 4917117BD4041N0001BK i 4917103BD4041N0001DK.

SEGON. El **planejament vigent** en l'emplaçament proposat és el següent:

- Acord de 21 de desembre de 2018, del Consell, d'aprovació de les normes urbanístiques transitòries del municipi de Dénia, (NUT).
- Decret 180/2002, de 5 de novembre, del Govern Valencià, pel que s'aprova el Pla d'Ordenació del Recurs Naturals del Montgó, (PORN).
- Decret 229/2007, de 23 de novembre, del Consell, pel que s'aprova el Pla Rector d'Ús i Gestió del Parc Natural del Montgó, (PRUG).

TERCER. Conforme al **planejament vigent**, la parcel·la on es pretén realitzar l'activitat està subjecta a les determinacions següents:

¹ Entidad de Ámbito Territorial Inferior al Municipio.

- Segons el NUT: Sòl Rural amb programació X-03. Sòl no urbanitzat a l'àmbit de La Xara, amb programació però no urbanitzat, en el qual se suspèn l'activitat urbanística per a garantir la viabilitat del model que establirà el nou pla general.
- Segons el PORN: Unitat de zonificació B. Àrees perifèriques d'esmoreïment d'impactes; Subunitat de zonificació B.4. Àrees urbanes i urbanitzables.
- Segons el PRUG: Zona d'Àrea Perifèrica d'Esmorteïment d'Impactes (àrea APAI). Subzona. Àrees urbanes i urbanitzables.

QUART. Planejament en tramitació. Existeix en tramitació el nou Pla General Estructural de Dénia, el qual va ser aprovat del Plenari del MI. Ajuntament de Dénia amb data 8 d'abril de 2019, ratificant-se la proposta del Pla General Estructural (PGE) de Dénia, versió proposada 2019. Conforme al planejament en tramitació, la parcel·la on es pretén realitzar l'activitat està subjecta a les determinacions següents:

- Sòl Urbanitzable ZND-RE-1.3, sector Pinaret.
- Ús dominant: Residencial
- Ús compatible: Terciari
- Ús incompatible: Industrial
- Condicions per als usos permesos: A determinar pel Pla Parcial
- Condicions d'ordenació: Vistos el condicionants d'ordenació del sector dalt referit, **l'edificació existent no dificulta l'execució, ni desincentiva el desenvolupament del sector.**

CINQUÈ. Característiques de l'activitat:

- Es tracta d'una activitat de nova implantació en un edifici existent.
- Ús urbanístic: Hotel de tres estrelles.
- Superfície construïda total: 694,94 m²
- Superfície útil total: 546,38 m²

Segons la documentació presentada, i de conformitat amb l'article 13 de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats en la Comunitat Valenciana, es classifica l'activitat com a **Declaració Responsable Ambiental**, vist que l'activitat no està inclosa dins l'annex II de categories d'activitat subjectes a llicència ambiental, degut a que l'activitat objecte de l'expedient, malgrat tractar-se d'un establiment d'hotel, no té una altura d'evacuació superior a 28 metres, ni la superfície total construïda és superior a 1.500 m².

SISÈ. Ordenació de l'edifici. L'edifici existent objecte de l'expedient, de conformitat amb l'article 192 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme y Paisatge de la Comunitat Valenciana, (d'ara endavant LOTUP) **malgrat no trobar-se en situació de fora d'ordenació**, no és plenament compatible amb les determinacions del Planejament.

SÈPTIM. Consideracions jurídiques. Vist allò exposat, l'interessat promotor planteja la **possibilitat d'atorgar-li una llicència d'obres i usos provisionals** a l'empar de l'article 216. 1 de la LOTUP, ja que l'edificació existent no dificulta l'execució, ni desincentiva el desenvolupament del sector. Planteja a més que, segons la dicció literal de la norma, no existeix un termini establert per a tals llicències en sòl urbanitzable, per la qual cosa **la llicència podria atorgar-se fins que es desenvolupe el sector corresponent quan entre en vigor el futur Pla General Detallat.** Al·lega en tercer lloc que l'edifici existent objecte de l'expedient, malgrat no trobar-se en situació de fora d'ordenació, no és plenament compatible amb les determinacions del Planejament, (situació que l'actual normativa urbanística del MI.

Ajuntament de Dénia qualifica com de "fora de norma"). Així doncs, li seria aplicable l'article 192.3 de la LOTUP, i **serien admissibles obres de reforma i de millora i canvis d'activitat, (a fi d'adequar l'edifici existent com a hotel) sempre que les noves obres o activitats no accentuen la inadequació al planejament vigent ni suposen la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el Planejament.**

Ara bé: **És cert que l'edificació existent no dificulta l'execució, ni desincentiva el desenvolupament del sector.** En segon lloc, en efecte el sòl on s'ubica l'edifici existent, (Sòl Rural amb programació X-03) és **assimilable al Sòl Urbanitzable**, qualificació que a més és la contemplada en el futur Pla General Estructural. Però, si l'article 216.1 de la LOTUP estableix un límit temporal per a les llicències d'obres i usos provisionals en Sòl Urbà, (termini màxim de cinc anys) eixe termini màxim serà també l'aplicable, i amb més motiu, al Sòl Urbanitzable. Altra interpretació provocaria una situació d'inseguretat jurídica, màxim quan, vista la demora en la tramitació del Planejament del municipi de Dénia, (fins i tot l'Estructural, no parlem ja del Detallat) **resulta impossible aventurar, ni tan sols amb caràcter aproximat, quan estarà aprovat el planejament** de desenvolupament del sector corresponent.

En tercer lloc, pel que fa a la situació actual de l'edifici existent, **la qüestió no radica en la seua consideració com a "fora de norma", sinó que el problema fonamental és que es tracta d'una edificació que mai ha estat legalitzada.** D'una banda, no li és d'aplicació la Disposició Final Segona de la LOTUP, ja que la seua antiguitat no és superior aproximadament als 25 anys. D'altra banda, tot i que el promotor realitzà en el seu moment les preceptives cessions de vials al MI. Ajuntament de Dénia, finalment la llicència d'obres mai li va ser atorgada, i lògicament **tampoc ha comptat mai amb llicència d'ocupació ni d'activitat.** En quart i últim lloc, però també és un aspecte fonamental, tractant-se d'un hotel de 3 estrelles, amb tota la logística i medis materials i personals inherents, no pareix fàcil la coordinació amb l'article 216.3 de la LOTUP, el qual diu textualment: "La provisionalitat de l'obra o ús deu deduir-se de les pròpies 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".

En conclusió amb allò exposat, els que subscriuim entenem que **NO procedeix emetre en el present cas un Certificat de Compatibilitat Urbanística favorable.** Al contrari, caldrà en primer lloc procedir, una vegada entre en vigor el nou Pla General Estructural del municipi de Dénia, i com a primer pas, a la legalització de l'edifici. Sense perjudi d'allò que s'ha conclòs, i **vist l'important i beneficiós impacte econòmic** que per a una xicoteta població com La Xara tindria una instal·lació hotelera com la que es projecta, es proposa sol·licitar informe al Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, per si cap alguna altra interpretació sobre la compatibilitat de l'activitat proposada en l'emplaçament objecte de l'expedient i la seua tramitació com a ús provisional.

És quant tenen que informar els tècnics que subscriuen.

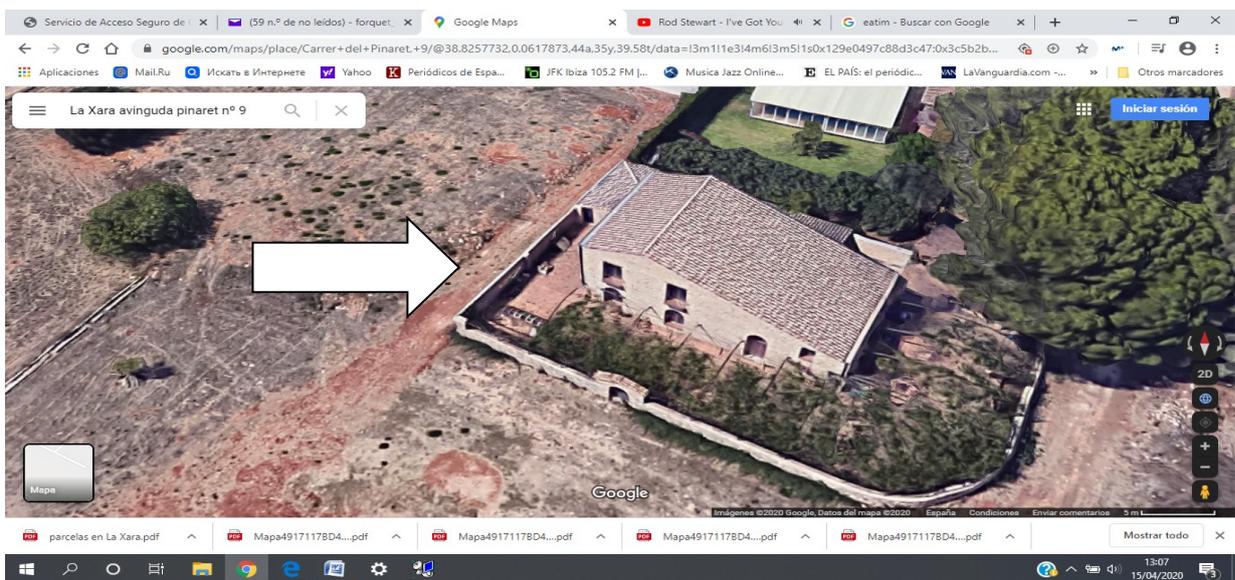
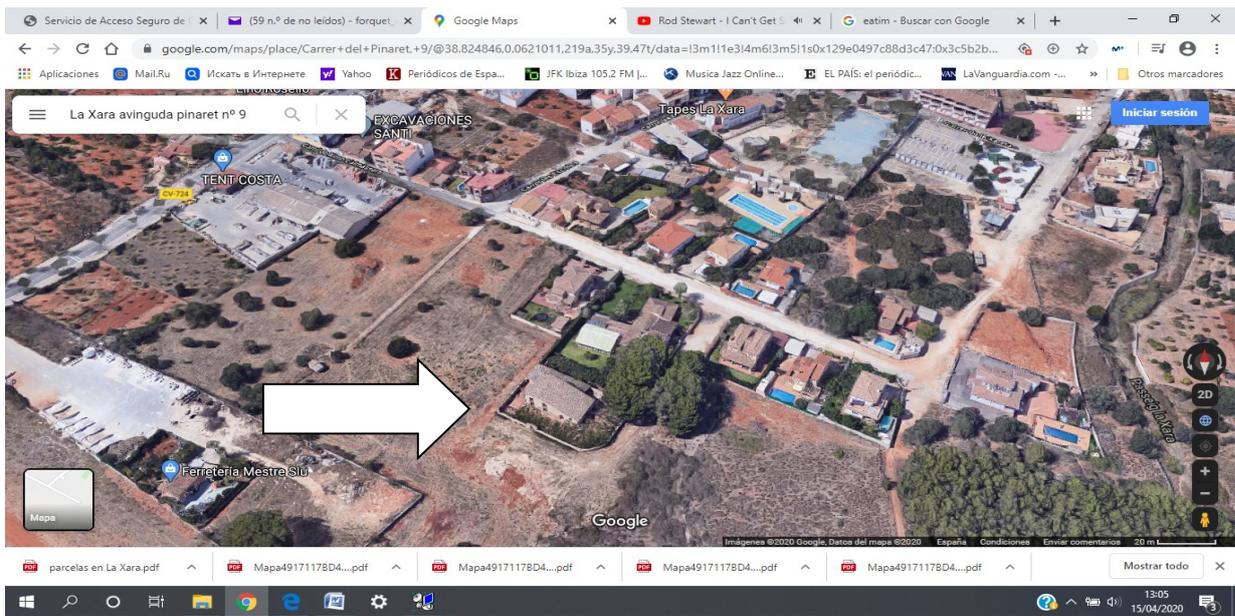
En relación a la consulta formulada resultan de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Conviene, antes que nada, reparar en la anómala situación -en términos de planeamiento urbanístico- del municipio de Dénia y, por extensión, de la EATIM La Xara. Es sobradamente conocido que las sucesivas sentencias anulatorias del Plan General (PG) de Dénia del año 2.000 y de su sucesor, el Plan General Transitorio (PGT) de 2007, determinaron que la Generalitat, mediante sucesivos Decretos del Consell (nº 54/2013, de 26 de abril, y nº 112/2013, de 2 de agosto), aprobase un Régimen Urbanístico Transitorio (RUT) para Dénia que, a la postre, también resultó anulado por sentencia del Tribunal Supremo (STS) nº 1145/2017, de 29/06; lo que dio lugar al Decreto del Consell, de 21/12/2018, por el que se aprobaron las vigentes Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) del municipio de Dénia, de aplicación al supuesto objeto de consulta.

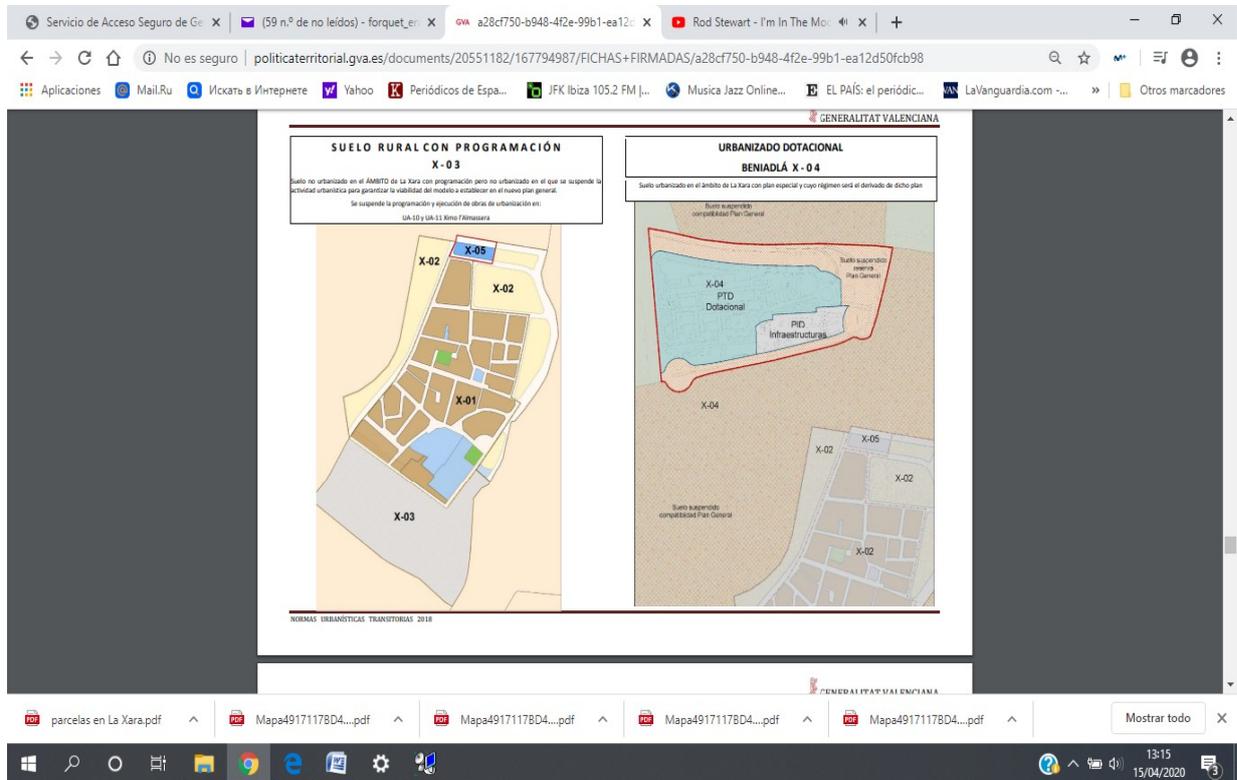
Por otra parte, tal como se indica en el informe técnico-jurídico remitido junto con la consulta, el ayuntamiento de Dénia tiene en tramitación su futuro Plan General Estructural (PGE), actualmente en fase de evaluación ambiental.

Igualmente interesa, por otra parte, disponer de una "visual" del supuesto objeto de informe para su mejor comprensión. A dicho fin siguen ortofotos de ubicación y del edificio sobre el que se pretende desarrollar la actividad de hotel.



Nota. Orfototos de ubicación y detalle de la edificación objeto de consulta.

Y también de la Ficha de Ordenación de Zona de las NUT Dénia:



Nota. Captura de Pantalla de la página web Generalitat de consulta de las NUT. Ficha de Ordenación de Zona X-03, de afección al supuesto objeto de consulta.

PRIMERA. Constituye el **objeto** de la consulta dilucidar la posibilidad de otorgar licencia de obras y usos provisionales para desarrollar la actividad de Hotel sobre edificación existente pero que no cuenta con licencia urbanística municipal. Para ello -emitir pronunciamiento al respecto- debe partirse de las siguientes **premisas**²:

1ª. Régimen urbanístico de aplicación. Lo es la normativa urbanística incluida en las NUT de Dénia; sin perjuicio, por descontado, de las determinaciones de la legislación del suelo estatal (TRLRU³) y de la urbanística valenciana (LOTUP⁴) y sin que, en ningún caso, pueda tenerse en cuenta -a efectos normativos- el PGE de Dénia, en tramitación, en tanto que planeamiento urbanístico de futuro y, por consiguiente, carente de validez y eficacia.

² Las premisas que se relacionan provienen de **afirmaciones del informe técnico-jurídico** EATIM La Xara transcrito y que, en aplicación del artículo 77.5 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), gozan de **presunción de veracidad**.

³ 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.

⁴ Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado el SRJIT en anteriores informes emitidos para el municipio de Dénia y, para La Xara; en concreto puede tomarse como referencia lo dicho en el informe-respuesta a la consulta V-30/2019:

(...) por consiguiente debe el ayuntamiento, inexcusablemente, tener presente la regulación del suelo rural categorizado en las NUT en los propios términos que dicho instrumento establece. Y ello **sin que puedan resultar de aplicación, en ningún caso, las previsiones del futuro PGE**, en tanto dicho instrumento urbanístico **no constituye Derecho positivo o vigente**; resultando imposible cualquier consideración relativa a sus determinaciones en un procedimiento reglado como lo es el de solicitud de licencia para vivienda objeto de consulta (cuestión distinta sería la de un procedimiento que hubiese de resolverse mediante decisión discrecional de la administración).

(...) deben desecharse -puesto que lo exige la naturaleza reglada del procedimiento- cualesquiera consideraciones relativas a la suspensión de licencias expirada o a que un eventual otorgamiento de la solicitada podría comprometer el futuro PGE. Ello es así en tanto la **subjetividad** inherente a tales afirmaciones (véanse apartados a y b del texto de la consulta transcrito *ut supra*) resulta total y absolutamente incompatible con un procedimiento de naturaleza reglada; sin olvidar nunca que la introducción de elementos de subjetividad en dichos procedimientos pueden aparejar la nulidad de las actuaciones y la **eventual responsabilidad** personal de los intervinientes en el procedimiento y la patrimonial de la administración actuante.

2ª. Régimen urbanístico del suelo objeto de consulta. Más allá de lo establecido en el artículo 21 TRLSRU en razón a la categorización de dicho suelo, corresponde aplicar al mismo, en términos de régimen urbanístico a considerar, lo afirmado en el informe remitido por la EATIM consultante (transcrito *ut supra*) pero con las precisiones que luego se efectúan:

(...) en efecte el sòl on s'ubica l'edifici existent, (Sòl Rural amb programació X-03) és **assimilable al Sòl Urbanitzable**, qualificació que a més és la contemplada en el futur Pla General Estructural.

Afirmación que debe matizarse en el sentido de que la preexistencia de programación a la que alude la Ficha de Zona no puede tener otro valor que el meramente historicista (a los efectos de lo establecido en las NUT⁵) en tanto el planeamiento que legitimaba dicha programación resultó anulado⁶, quedando carente de legitimación la programación en los términos previstos en el artículo 68.3 LOTUP:

3. Toda actividad de transformación o gestión urbanística **deberá estar legitimada por un planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento** previstos en esta ley.

La norma transcrita evidencia la deslegitimación de la programación anterior en la Zona X-03 de La Xara. Sin embargo la excepción que el propio artículo 68.3 establece a favor tanto de los supuestos de fuera de ordenación como de **ausencia de planeamiento** permite, en principio⁷, tomar en consideración la anterior afirmación municipal relativa a que el régimen jurídico del suelo objeto de informe es el del suelo urbanizable, pero con la corrección de que tal régimen debe ser el establecido en la LOTUP para el **suelo urbanizable sin programación** del artículo 208 LOTUP; particularmente el previsto en su punto 2:

⁵ Véase la referencia a la “**inercia historicista**” de la Consideración General Tercera de las NUT. Véase, también, la Consideración Cuarta en lo referente a la gestión urbanística y la programación.

⁶ Véase lo dicho en la Consideración Previa.

⁷ Aunque, como luego se razona, tal enunciado no puede resultar de aplicación al supuesto debido a la inexistencia de planeamiento que pueda legitimar cualquier clasificación de suelo más allá de la categorización entre suelo urbanizado y rural derivada de la legislación estatal del suelo (TRLSRU).

2. En los supuestos de terrenos incluidos en un **programa de actuación integrada que concluyó anormalmente** mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 163⁸ de esta ley.

Ello no obstante la literalidad de las NUT determina⁹ que la totalidad del suelo de Dénia, hasta la entrada en vigor del futuro PGE, no puede encuadrarse en la clasificación habitual de urbano, urbanizable o no urbanizable, sino que **únicamente puede categorizarse** –conforme al artículo 21 TRLSRU- en **rural o urbanizado**:

(...) las NUT de Dénia **únicamente diferencian entre suelo rural y urbanizado**, asignando una u otra categoría con estricta sujeción a lo dispuesto en el artículo 21 TRLSRU. En la aplicación de los criterios/requisitos exigidos en dicho precepto para la categorización de suelo urbanizado está la justificación de la asignación de una u otra categoría.

De este modo, las NUT categorizan como **suelo rural** aquellos **suelos aún clasificados como urbanos o aptos para la urbanización en el planeamiento suspendido** (PG 1972) en tanto en cuanto no cumplen los requisitos exigidos en el punto 3 del mencionado artículo 21. Correlativamente las NUT categorizan como **suelo urbanizado** aquellos suelos que, conforme al artículo 21.3 TRLSRU, además de estar integrados en malla urbana o están totalmente urbanizados y disponen de todos los servicios urbanísticos o pueden llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes a través de Actuaciones Aisladas; **negando la categoría de urbanizados a aquellos que no cumplan tales condiciones, aún cuando en el planeamiento histórico de Dénia hayan sido urbanizables o urbanos**. Por tanto, la categorización de suelo que incorporan las NUT no tiene carácter constitutivo sino de mera constatación de los requisitos del artículo 21.3 y, por consiguiente, cualquier criterio interpretativo relacionado con su aplicación habrá de ajustarse, forzosamente, al enunciado expuesto.

De lo transcrito resulta claro que, a los efectos de las NUT, el suelo objeto de consulta **debe categorizarse como rural**; sin que, por tanto, le resulten de aplicación las disposiciones de dichas Normas para el suelo urbanizado. Las referencias del informe municipal de que el suelo estaba clasificado como urbanizable, que se programó, que se efectuaron cesiones, únicamente tienen valor meramente “historicista”¹⁰ a los efectos que luego se dirán a propósito de la Consideración General Cuarta “Gestión Urbanística” en relación con la Consideración General Quinta “Suelo Rural”, también de las NUT:

Quinta. Respecto del suelo rural. Se corresponde con el definido en el artículo 21.2.a TRLSRU y con el **excluido en las NUT de la categoría de urbanizado**, conforme al artículo 21.2.b in fine TRLSRU. En esta categoría de suelo debe distinguirse, a efectos de régimen jurídico, entre los suelos protegidos en virtud de su legislación sectorial específica o de un instrumento de planeamiento en vigor -que se ajustarán al régimen jurídico derivado de aquella o de estos- y el resto de suelos, a los que resultará de aplicación lo previsto en la Disposición Transitoria Novena LOTUP; bien entendido que podrán autorizarse iniciativas de uso y utilización en esta última clase de suelos en los términos establecidos en la citada Disposición transitoria Novena in fine.

Por consiguiente, conforme a las NUT, debe partirse del hecho de que, en el término municipal de Dénia, al suelo no categorizado como urbanizado (y así ocurre con la parcela objeto de consulta) se le asigna -por exclusión- la categoría de suelo rural. Pero, tal como recoge la Consideración General Quinta transcrita, dos son las subcategorías de suelo rural que podemos encontrar: aquel suelo rural cuya categorización como tal obedece a la efectiva existencia de un valor (ambiental, paisajístico, etc) a preservar o proteger; y aquel cuya categorización como tal es

⁸ Para el supuesto objeto de consulta, la referencia debe entenderse efectuada al artículo 163.2.c) LOTUP.

⁹ Véase Consideración General Segunda “Clasificación del Suelo” de la Memoria de las NUT, origen del texto que se transcribe.

¹⁰ Véase Consideración General Tercera, *in fine*, de la Memoria de las NUT.

resultado de definirse por exclusión respecto de la categoría de suelo urbanizado, al no reunir las características que, para dicha categoría de suelo, exige el artículo 21.3 TRLSRU. **El tratamiento es distinto para uno y otro:** en el primero habrá de estar al régimen específico de la normativa que determina la protección; mientras que, para el segundo, ha de estarse -y así lo ha informado ya el SRJIT en anteriores ocasiones- a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª (DT 9) LOTUP:

En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga, para el suelo no urbanizable medidas de especial protección del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes expedientes de planeamiento, **a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por esta ley para el suelo no urbanizable protegido.** No obstante, podrán admitirse, **caso por caso**, aquellas actuaciones previstas en esta ley que cuenten con informe favorable emitido por la consellería competente en materia de urbanismo.

Así pues, la DT 9 permite **excepcionar casuísticamente** la rigidez, en materia de usos y construcciones, inherente al suelo rural siempre que exista previa informe de la Consellería que, fundado en las concretas circunstancias del supuesto, avale la excepción. Sobre la posibilidad de, a través de este mecanismo, otorgar Declaraciones de Interés Comunitario (DIC) en suelo categorizado como rural ya ha informado favorablemente el SRJIT anteriormente; informes a cuyo contenido se efectúa expresa remisión en lo relativo a dicha cuestión.

Sin embargo, el supuesto objeto de consulta no plantea la habilitación de un uso o una actividad en un suelo rural carente de valores a preservar o proteger (equivalente, pues, a un SNUC¹¹) **sino, únicamente, la posibilidad de autorizar, provisionalmente, un uso y unas obras no previstas** en el régimen urbanístico vigente en Denia y, por extensión, en La Xara. Se trata de supuestos con acotaciones temporales muy distintas (30 años + 30 en la DIC; cinco en la licencia provisional) y con un plus de garantía en la licencia provisional que no tiene la DIC¹², puesto que aquella incluye la demolición o el cese de la actividad a primer requerimiento de la administración, con renuncia expresa a indemnización.

Establecidas dichas diferencias y acotado el supuesto, conviene referir a éste un doble enunciado: ¿es posible otorgar licencia de obras y usos provisionales en un suelo rural sin valores a preservar o proteger? y ¿para el supuesto objeto de consulta pueden tenerse en cuenta los antecedentes, en materia de planeamiento urbanístico, previos a las NUT y, también, las previsiones del futuro PGE en tramitación, al objeto de poder equiparar la categorización de rural como equivalente al suelo urbanizable sin programación? El primer interrogante ha de ser respondido positivamente, toda vez que el artículo 216.2 LOTUP permite expresamente el otorgamiento de licencia de obras y usos provisionales en SNUC, equivalente al suelo rural objeto del presente informe. La respuesta al segundo se aborda en la Consideración Segunda del presente informe.

3ª. La construcción en la que pretende ejercerse la actividad de Hotel **carece de licencia** tal como se afirma en el informe de la EATIM por el que se efectúa la consulta:

¹¹ Suelo No Urbanizable Común.

¹² El canon de la DIC no es una garantía sino un instrumento de recuperación de plusvalías.

(...) En tercer lloc, pel que fa a la situació actual de l'edifici existent, la qüestió no radica en la seua consideració com a "fora de norma", sinó que el problema fonamental és que es tracta d'una **edificació que mai ha estat legalitzada**. D'una banda, no li és d'aplicació la Disposició Final Segona de la LOTUP, ja que la seua antiguitat no és superior aproximadament als 25 anys. D'altra banda, tot i que el promotor realitzà en el seu moment les preceptives cessions de vials al Ml. Ajuntament de Dénia, finalment la llicència d'obres mai li va ser atorgada, i lògicament **tampoc ha comptat mai amb llicència d'ocupació ni d'activitat** (...).

Se trata, en definitiva, de una **edificación existente**¹³ que, en su momento, se incluyó en un Programa de Actuación Integrada (PAI) cuyas obras de urbanización jamás llegaron a iniciarse; aunque -por lo dicho en el informe municipal- sí se efectuaron cesiones para viario conforme a la ordenación pormenorizada, hoy anulada, para cuyo desarrollo se instrumentó la programación. Dicha anulación interrumpió la legalización de la edificación que hoy, tal como postula el informe municipal, ha de considerarse como "fuera de norma" y a la que, según el citado informe, le resulta de aplicación el **régimen de fuera de ordenación** previsto en el artículo 192.2 LOTUP:

(...) l'edifici existent objecte de l'expedient, malgrat no trobar-se en situació de fora d'ordenació, no és plenament compatible amb les determinacions del Planejament, (situació que l'actual normativa urbanística del Ml. Ajuntament de Dénia qualifica com de "**fora de norma**"). Així doncs, li seria aplicable l'article 192.3 de la LOTUP, i serien admissibles obres de reforma i de millora i canvis d'activitat, (a fi d'adequar l'edifici existent com a hotel) sempre que les noves obres o activitats no accentuen la inadequació al planejament vigent ni suposen la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el Planejament.

A partir de aquí podría plantearse la cuestión de cómo encuadrar claramente la edificación objeto de consulta en uno de los dos supuestos posibles previstos en la LOTUP: el de las edificaciones sin licencia pero para las que ha transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística (artículo 237) o el del régimen propio del de los supuestos fuera de ordenación previstos en el artículo 192.3. Sin embargo debe descartarse tal planteamiento en tanto obedece a un maniqueísmo al que es ajeno el supuesto consultado en tanto viene referido a una autorización temporal que exige unos requisitos propios (los del artículo 216), que se agota en sí misma una vez transcurrido su plazo máximo (cinco años) y que, sobretodo, responde a una protección de los derechos de los propietarios de suelo ante la inacción de la administración que transforma en **irrelevante la cuestión relativa a si la edificación está o deja de estar en fuera de ordenación** (o se trata del supuesto previsto en el artículo 237 LOTUP) al ser el bien jurídico protegido de ambos radicalmente distinto del característico de las licencias de obras y usos provisionales, tal como se argumentará en la Consideración Tercera del presente informe.

Es pues, a partir de las tres premisas enunciadas, que procede plantearse la posibilidad de otorgar licencia de obras y usos provisionales para desarrollar la actividad de Hotel en la edificación ya existente; posibilidad que debe acogerse favorablemente por las razones que se explican en las dos Consideraciones siguientes.

¹³ Véanse las ortofotos incluidas en la Consideración Previa.

SEGUNDA. La segunda de las expuestas en la Consideración anterior anunciaba que aún cuando el informe municipal entendía que el régimen urbanístico propio del suelo incluido en la Ficha de Zona X-01 de las NUT (en la que se ubica la edificación objeto de consulta) es el del **suelo urbanizable sin programación**, no debía obviarse la categorización de **suelo rural** derivada de las propias NUT en los términos expuestos en dicha premisa. Aún cuando ello pudiese generar cierta confusión corresponde examinar si, para el supuesto objeto de consulta, resulta posible la conciliación entre la categorización de suelo rural que asignan las NUT y la aplicación del régimen propio del suelo sin programación del artículo 208 LOTUP que invoca el informe municipal.

Cualquier argumentación en dicho sentido debería tomar, como **presupuesto habilitante**, las facultades que la transcrita DT 9ª LOTUP otorga a la Generalitat para, **casuísticamente, informar favorablemente** determinadas actuaciones en el suelo rural sin valores a preservar o proteger, tal como ocurre en el caso objeto de informe. Desde este punto de vista podría argumentarse que la “inercia historicista” del suelo objeto de consulta permite tener en cuenta las vicisitudes de su evolución histórica -en términos de clasificación y programación- para, apoyándose en ello, legitimar una interpretación, dentro del marco de la DT 9ª LOTUP, que permitiese el eventual otorgamiento de licencia de obras y usos provisionales encuadrando el supuesto en las circunstancias previstas en el artículo 216.1 LOTUP para dicha licencia; lo que, como ya se ha dicho, vendría respaldado por la mentada “inercia historicista” a la que alude la consideración General Tercera, *in fine*, de las NUT:

(...) las NUT, al igual que su antecesor el RUT, **se nutren del anterior planeamiento urbanístico** de Dénia en aquellos aspectos del mismo que resultaron pacíficos (en términos de litigiosidad) y que, por haber estado en vigor durante prolongados períodos de tiempo **tuvieron una considerable aplicación práctica**; generando, con ello, la transformación -a urbanizado- de un buen número de bolsas de suelo y la subsiguiente edificación del mismo; y estructurando mallas urbanas, tipologías edificatorias y entornos consolidados que las presentes NUT no pueden desconocer si quieren encajar en la realidad existente. Es por tanto la «**inercia historicista**» que deriva de lo descrito la que explica -y al tiempo legitima- el contenido de las NUT (...).

Concepto, el de “inercia historicista” para el que las propias NUT atribuyen respaldo jurisprudencial:

(...) más importante aún resulta la sentencia TSJCV núm. 1056/2014, de 19 de noviembre, dictada respecto del Régimen Urbanístico Transitorio de Castellón, en la que el tribunal considera adecuado a derecho el que dicho documento se redacte sobre la base de las determinaciones del PG de Castellón del año 2.000 (que había sido anulado por sentencia TS), aceptando la justificación contenida en el documento aprobado de que dicho PG «...ha sido el instrumento de planeamiento que durante doce años ha configurado las grandes decisiones relativas al desarrollo de la ciudad de Castellón». El TSJCV confirma, de este modo, la conveniencia de que los regímenes urbanísticos transitorios -RUT con la LUV o NUT con la LOTUP- **respeten y asuman el modelo urbanístico preexistente** siempre que de ello no se derive contravención, en lo material, con la sentencia que lo anuló.

Sin embargo -y pese a lo dicho hasta ahora- debe asumirse que **la argumentación expuesta resulta insuficiente**, por sí misma, para enervar la dificultad que comporta pretender asignar un sustrato historicista a una categorización legal -como la de suelo rural- de naturaleza esencialmente empírica. Aún cuando podrá afirmarse, con razón, que el régimen jurídico estatutario del propietario de suelo rural en poco o nada difiere del previsto en la ley para el propietario de suelo urbanizable sin programación, lo cierto es que la categoría de suelo rural asignada por las NUT incorpora un **elemento teleológico imposible de obviar**: además de definitoria del grado de urbanización de un determinado suelo, la categorización de rural -en las NUT- conlleva la intención/objetivo de preservar el suelo rural de cualquier actuación de índole urbanizadora hasta en tanto resulte aprobado el PGE en tramitación. Este principio

general únicamente admite excepción, vía el informe Consellería de Urbanismo previsto en la DT 9ª, para casos en que la concurrencia en el supuesto de elementos de interés público o social, cuya prevalencia no admita esperar al PGE, **excepcione** el principio general expuesto y posibilite la autorización de usos y/o actividades en suelo rural en los términos y mediante el mecanismo procedimental que resulte de dicho informe.

TERCERA. Establecida la inviabilidad legal de considerar la posibilidad de admitir la consideración del suelo rural de Dénia como suelo urbanizable no programado a los efectos de un eventual otorgamiento de licencia de obras y usos provisionales, resulta imposible -si se pretende disponer de un cuadro completo de la situación urbanística de Dénia- obviar comentario acerca de la doctrina jurisprudencial relativa a la licencia de obras y usos provisionales como mecanismo de alivio/solución frente a situaciones de prolongada inacción de la administración con derivación de limitaciones -y perjuicio- al ejercicio de los legítimos derechos de los propietarios de suelo. Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado el SRJIT en anteriores informes optando por la doctrina jurisprudencial de prevalencia del derecho del propietario del suelo a obtener licencia provisional en situaciones de inacción de la administración y siempre que ello no dificulte ni desincentive el planeamiento. Así se puso de manifiesto en el informe emitido a consulta del ayuntamiento de Pilar de la Horada, referencia V-1/2020:

CUARTA. Finalmente acude el consultante a la posibilidad de otorgar licencia de obras y usos provisionales prevista en el artículo 209.2 en relación con el artículo 216 LOTUP:

Artículo 216.1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales **no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven**, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.
(...)

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Con buen tino apunta el consultante a la remisión a las licencias de obras y usos provisionales del artículo 216 LOPUT que efectúa el artículo 209.2 LOTUP al regular las “obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas” dentro del régimen general de las “**actuaciones de edificación en el suelo no urbanizable sin programación**” que regulan tanto el citado artículo 216 como su antecesor anunciante.

Efectivamente el eventual otorgamiento, por parte del ayuntamiento de Pilar de la Horadada, de licencia de obras y usos provisionales para la reconstrucción de la nave incendiada es una alternativa con mayor calado que las propuestas -y examinadas- en las Consideraciones anteriores. Refuerza tal posibilidad la preexistencia de licencia de actividad otorgada expresamente por el ayuntamiento, así como el hecho de que **dicha licencia no haya sido perturbada** -en cuanto a validez y eficacia- por la interrupción en su ejercicio causada por el incendio; afirmación, ésta última, que apoya jurisprudencialmente el consultante con la aportación de la sentencia nº 626/2016 TSJCV¹⁴, de 29/06/2016, desestimando la posibilidad de revocación, por causa de incendio, de un licencia de actividad legalmente otorgada:

¹⁴ Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

“...el hecho de que se procediera, tras el incendio padecido, a la ejecución de obras de rehabilitación o reconstrucción del edificio no implicaron el traslado, modificación de la clase de actividad y modificación sustancial de la misma que, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, de la Ley 2/2006, justificaría la exigencia de nuevo instrumento de intervención ambiental. A lo que cabe añadir que, como razona el juez *a quo*, para que pueda entenderse revocada la licencia de actividad tras el incendio habría sido precisa una resolución expresa del ayuntamiento de Monóvar que no se produjo.”

Sentada, pues, la validez y eficacia de la licencia de actividad existente, el interrogante a resolver es cuál es el instrumento normativo que permita la reconstrucción de la nave desde la perspectiva de la autorización de las obras, que no de la actividad. Al respecto debe emitirse pronunciamiento favorable en pro de la aplicación al supuesto -con las salvedades que luego se expondrán- del régimen de las licencias de obras y usos provisionales del artículo 216 LOTUP, tanto por la literalidad de las normas invocadas por el consultante como por la utilidad del instrumento para resolver el interludio hasta la toma de decisiones, por parte del ayuntamiento, en relación al desarrollo y gestión del sector de suelo urbanizable en el que se ubica la nave incendiada. La temporalidad inherente al argumento expuesto casa perfectamente con la acotación temporal del artículo 216.1 (cinco años) y permite juego a la preservación de empleos y tejido empresarial que aportaría un eventual otorgamiento de licencia provisional **sin, por ello, comprometer la libertad de acción inherente a la potestad de gestión urbanística** del ayuntamiento.

Alude el consultante a los reparos, efectuados por el ayuntamiento, a un eventual otorgamiento de licencia de obras y usos provisionales; reparos basados en el artículo 68.1 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General de Pilar de la Horadada:

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento. Se permiten los usos provisionales en edificios e instalaciones en situaciones de fuera de ordenación o similar.

De la norma transcrita debe destacarse, en primer lugar, la permisibilidad de los usos provisionales en situaciones de fuera de ordenación (la que define la situación, en términos de legalidad/licencia de obras de la nave incendiada). En segundo debe atenderse a la distinta consideración que el artículo 216.1 y 3 LOTUP¹⁵ efectúa de los requisitos de temporalidad, provisionalidad y no entorpecimiento del planeamiento. Distinta en tanto en cuanto la copulativa realizada en el texto transcrito (artículo 68.1 NNUU PG Pilar de la Horadada) es sustituida por una disyuntiva -también realizada- en el texto del artículo 216.3 LOTUP transcrito *ut supra*; lo que exonera, por **jerarquía normativa**, del cumplimiento acumulativo de los requisitos exigidos en el citado artículo 68.1.

Acerca de esta cuestión ya ha emitido informe, en distintas ocasiones, el SRJIT acogiéndose a la doctrina jurisprudencial *ad hoc* (informe C-30/2017, municipio L'Alfàs del Pi):

(...) efectivamente, nadie discute la dudosa legalidad de permitir un lavadero de coches en zona verde¹⁶; pero no es ésta la cuestión puesto que, como ya se ha dicho, el informe municipal plantea la cuestión en términos de autorizar construcciones sobre **zonas verdes ya existentes**, obviando que el supuesto objeto de informe se circunscribe a suelo afecto a tal destino pero sobre el que ni se ha ejecutado la zona verde ni el ayuntamiento ha iniciado procedimiento alguno para las obras de ajardinamiento necesarias; es más, ni siquiera lo ha iniciado para la obtención del suelo.

¹⁵ Cuya redacción es **prácticamente idéntica** a la de su precedente, el artículo 191.5 LOTUP: “5. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Conselleria competente en urbanismo en municipios de población inferior a 25.000 habitantes. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.”

¹⁶ Sentencia nº 177/2006, de 24-02, del TSJ de Murcia que, entre otras, el informe JAU invoca.

Y ésta **inactividad municipal** es el elemento clave a la luz del cual debe examinarse el contenido del artículo 216 LOTUP; precepto cuyo bien jurídico protegido es el **derecho del propietario a no quedar condenado al ostracismo o a tener que permanecer en una anómala pasividad** que, al margen de ser dañina para sus intereses, quiebra el principio constitucional de igualdad (y su transunto urbanístico de justa y efectiva equidistribución de beneficios y cargas), al discriminarle respecto de los propietarios de suelo lucrativo que obtuvieron licencia (...). No debe olvidarse que el presente informe no tendría razón de ser de no haber existido inactividad del ayuntamiento (véase al respecto del Programa de Actuación, por cuatrienios, del Plan General de L'Alfàs).

Planteada la cuestión en estos términos el legislador valenciano ha buscado, en el artículo 216 LOTUP, encontrar una fórmula para armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; de tal modo que aún asumiendo que está prevista en el planeamiento una afección a destino público que impediría el ejercicio privativo de determinados usos, el hecho de que **no exista inmediatez para llevar aquella a cabo posibilita la autorización del uso/obra** con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse dicho uso se procederá a hacerlo sin indemnización.

Esta solución de equilibrio ha sido reiteradamente avalada por la jurisprudencia mediante el mecanismo de enlazar las licencias provisionales con el **principio de proporcionalidad** que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- con la finalidad perseguida. Por todas, la sentencia TS de 03/12/1991 al afirmar que:

«Se hace necesario insistir y en lo menester resaltar que, **siendo notoria la lentitud que aqueja frecuentemente a la ejecución del planeamiento, las licencias provisionales constituyen, en sí mismas, una manifestación del principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal**: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, **una obra o uso provisional no va a dificultar tal ejecución, no sería proporcionado impedirlos**. Son, pues, estas licencias un último esfuerzo de nuestro ordenamiento para **evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos que resulten inocuos para el interés público**».

(...) argumentos que utiliza el informe municipal para negar las características de **provisionalidad** de la licencia solicitada, confundiendo la provisionalidad con las características intrínsecas de la actividad en lugar de **referirlas a las posibles dificultades que pudiese comportar en orden a la ejecución del planeamiento**. La sentencia TSJ de Cataluña, de 05/10/2007, lo expresa así:

«La provisionalidad y excepcionalidad contempladas en (...) son conceptos jurídicos que han de ser determinados. **La provisionalidad no debe referirse a las características constructivas más o menos permanentes de la edificación o instalación**, pues aunque la palabra "provisional" también tenga la acepción relativa al objeto y ello pueda ser, en algún caso, relevante para valorar las circunstancias concurrentes, es lo fundamental para que unos obras o usos puedan ser considerados provisionales -y por ello puedan ser licenciados- **que no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento**»

(...) insuficiencia del informe municipal para enervar la *ratio decidendi* del otorgamiento de licencias provisionales: **que no dificulten la ejecución del planeamiento**. Por consiguiente ni existe ni llega a producirse un posible choque entre los **dos bienes jurídicos protegidos** por el legislador: el derecho del propietario del suelo a no soportar restricciones injustificadas en sus intereses por el retraso en la ejecución del planeamiento frente al interés público inherente a la ejecución del mismo. Y dado que el informe no acredita que las obras objeto de solicitud de licencia menoscaben o perjudiquen tal interés público, **no existen razones objetivas para restringir el derecho del particular a obtener licencia** en el marco de lo previsto en el artículo 216 LOTUP. Si a ello se añade que, tal como indica el informe municipal, el nuevo PG de L'Alfàs del Pí en tramitación elimina las zonas verdes de dicho emplazamiento, queda confirmada, *de lege ferenda*, la inexistencia de obstáculos o impedimentos para la ejecución del planeamiento,

procediendo el otorgamiento de la licencia provisional solicitada (vista la naturaleza reglada del procedimiento).

De lo transcrito de anteriores informes SRJIT resulta la **principalía de los criterios de no desincentivación del planeamiento o de viabilidad económica** frente al de la propia naturaleza provisional de las obras puesto que, a la postre, su demolición está garantizada por el condicionado que a la licencia exige el punto 3 del artículo 216, careciendo de relevancia -en consecuencia- las características constructivas de la obra. Del mismo modo, la doctrina jurisprudencial que aboga por la consideración de la licencia de obras y usos provisionales como una “salida” o “solución de compromiso” ante los frecuentes retrasos de la administración en la gestión del planeamiento urbanístico y su negativa repercusión sobre los derechos de los propietarios de suelo y el desarrollo económico permiten, en el supuesto objeto de consulta, avalar un eventual otorgamiento de licencia de obras y usos provisionales en tanto el ayuntamiento toma posición respecto del desarrollo y gestión del Sector de suelo urbanizable en el que ubica la nave incendiada.

El texto del informe SRJIT transcrito resulta aplicable, en su mayor parte, al supuesto planteado por la EATIM La Xara. De la doctrina jurisprudencial expuesta resulta la caracterización de la licencia de obras y usos provisionales como mecanismo normativo a través del cual se posibilita la protección del derecho del propietario a usar de su suelo en supuestos de inacción administrativa. Pero ¿qué ocurre cuando -como en el supuesto objeto de consulta- la protección de ese derecho colisiona con el interés general inherente a la preservación del planeamiento futuro? En la Consideración siguiente se razona que el primero debe ceder ante el segundo en supuestos de ausencia de planeamiento.

CUARTA. Efectivamente, la doctrina jurisprudencial expuesta no puede prosperar en el supuesto objeto de consulta en tanto no concurre en el mismo el presupuesto de **preexistencia de planeamiento en vigor** exigido en el artículo 216.1 LOTUP:

Artículo 216.1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales **no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven** (...).

Norma cuya lectura no permite otra conclusión que la de que el eventual otorgamiento de licencia de obras y usos provisionales exige preexistencia de planeamiento respecto del que confrontar las dificultades que aquel otorgamiento puede provocar en relación al desarrollo y ejecución del mismo. A lo dicho se podrá objetar que, para el supuesto objeto de consulta, existe pronunciamiento positivo en el informe municipal:

(...) Es cert que l'edificació existent no dificulta l'execució, ni desincentiva el desenvolupament del sector.

Sin embargo, no puede ignorarse que tal afirmación se efectúa a cuenta de un planeamiento de futuro (el PGE en tramitación) carente de validez y eficacia, por lo que -tal como se ha razonado en la Consideración Primera (premisa segunda), no puede ser tenido en cuenta a ningún efecto; deviniendo de ello la imposibilidad de otorgar licencia provisional vista la inexistencia de poder confrontarla con planeamiento alguno.

Pero, por otro lado, la doctrina jurisprudencial proteccionista anteriormente aludida difícilmente puede ser ignorada en supuestos, como el de Denia, en el que el propio informe municipal pone de manifiesto que a la **preterición de los derechos de los propietarios** de suelo -que se arrastra desde el RUT 2013- no se le puede poner fecha de finalización, ni a corto ni a medio plazo:

(...) resulta impossible aventurar, ni tan sols amb caràcter aproximat, quan estarà aprovat el planejament de desenrotllament del sector corresponent.

Afirmación que proclama el “procedimiento de nunca acabar” en el que se encuentra inmerso el PGE de Dénia y frente a cuyas consecuencias -en términos de perjuicio a los propietarios de suelo- no se puede mirar a otro lado so pena de, en algún momento, tener que hacer frente a la posibilidad de afrontar reclamaciones de responsabilidad por incapacidad de la administración para resolver el problema del planeamiento urbanístico de Dénia que, al margen de generar una quiebra del principio de igualdad -en términos de ejercicio de derechos- entre los vecinos de dicho municipio frente a los de sus colindantes basada en la aplicación de regímenes cautelares cuya aplicación temporal supera, en exceso, la propia de su naturaleza.

Negada, por las razones anteriormente expuestas, la posibilidad de otorgamiento de licencia provisional, queda en el aire la cuestión de la **desprotección de los derechos de los propietarios** derivada de la parálisis administrativa existente en relación al planeamiento urbanístico y que, para el supuesto objeto de consulta, tiene su raíz en la categorización de suelo rural que las NUT predicen para dicho supuesto. Sin duda consciente de ello el legislador ya previó, en la DT 9ª, la posibilidad de atender, **casuísticamente**, los problemas que la aplicación “por defecto” de la categorización de suelo rural a municipios, tal como se ha explicado en la Consideración Primera (premisa 2ª) del presente informe. En ese sentido, la DT 9ª *in fine* permite excepcionar las indeseables rigideces derivadas de la literalidad en la aplicación del suelo rural protegido y posibilita la utilización de los instrumentos previstos en los artículos 200 y 201 LOTUP en relación a la ordenación de usos y aprovechamientos que, para el suelo rural, permite el artículo 197 LOTUP; de modo que mediante, por ejemplo, una declaración de interés comunitario podrían posibilitarse usos y aprovechamientos en el suelo rural de Dénia allí donde no existiese un valor a preservar o proteger que pudiese verse perturbado por el uso propuesto, logrando -de esta forma- atemperar los nocivos efectos que la ausencia de planeamiento genera sobre los propietarios de suelo y, por otro lado, atender iniciativas de actividad beneficiosas para el conjunto de la población y, por consiguiente, pertinentes al interés público, tal como lo expresa, para el supuesto objeto de consulta, el informe municipal:

(...) i vist l'important i beneficiós impacte econòmic que per a una xicoteta població com La Xara tindria una instal·lació hotelera com la que es projecta (...).

De lo expuesto no debe colegirse, necesariamente, que la solución para poder autorizar el hotel pase por una previa DIC; pero sí que se trata de una posibilidad que la EATIM La Xara podría considerar y examinar para (puesto que la discrecionalidad/oportunidad es inherente a la esencia de la DIC) pronunciarse sobre la viabilidad de dicha posibilidad y su eventual condicionado en relación a sus futuras previsiones de ordenación urbanística o, de contrario, descartarla. De optar por dicha posibilidad procedería, con carácter previo a la tramitación de la DIC, la emisión del informe previsto en la DT 9ª *in fine*.

CONCLUSIONES

ÚNICA. No resulta factible el eventual otorgamiento de una licencia de obras y usos provisionales para la actividad de Hotel, a desarrollar en lo edificación existente objeto de consulta, de conformidad con lo expuesto en las Consideraciones Primera a Tercera del presente informe. Ello no obstante sí resulta legalmente posible, mediante el mecanismo excepcionador previsto en la DT 9ª LOTUP, tramitar una DIC a dicho fin si, efectuado el correspondiente análisis de legalidad y oportunidad por parte municipal, la EATIM consultante considera factible y adecuada tal posibilidad; todo ello en los términos expuestos en la Consideración Cuarta del presente informe.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO