

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	---

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.

EXPTE: C-47/2023.

Asunto: Obras provisionales en el ámbito de una unidad de ejecución.

AYUNTAMIENTO DE BETXÍ
Plaça Major, 1
12549 – BETXÍ

En relación con la consulta C 47/2023-SOLCON 3251176, formulada por el Ayuntamiento de Betxí, relativa a la posibilidad de efectuar obras provisionales en un ámbito de una unidad de ejecución de un suelo urbano industrial en el que se ha iniciado la tramitación de un Programa de Actuación Integrada que va a incorporar un Plan de Reforma Interior, se informa lo siguiente:

1.- El artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), establece lo siguiente:

«Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.

1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en este texto refundido para los edificios en situación de fuera de ordenación.

2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 235 de este texto refundido.

Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado».

Del artículo 227.1 del TRLOTUP se extrae, sin duda alguna, que, en los ámbitos de las unidades de ejecución, y hasta la aprobación del programa, en las edificaciones existentes se admiten las obras y usos que para los edificios en situación de fuera de ordenación se señalan en el artículo 206 del TRLOTUP. En este sentido, hay que recordar que en el apartado 3 del artículo 206 del TRLOTUP se establece lo siguiente:

«(...) Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar

las cesiones o costes de urbanización que le a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción».

De ese modo, y en primer lugar, el Ayuntamiento ha de determinar si las obras que se pretenden llevar a cabo tienen encaje en lo previsto en este párrafo del artículo 206.3 del TRLOTUP. Si ello fuera así, tales obras serían admisibles en los términos allí previstos, sin que resultaran de aplicación los requisitos propios de las obras provisionales, a las que luego nos referiremos.

2.- Por otra parte, del artículo 227.2 del TRLOTUP, antes transcrito, se deriva también de modo claro que en los ámbitos de estas unidades de ejecución *«se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven»*, ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 235 del mismo texto legal. El artículo 235 del TRLOTUP establece lo siguiente:

«Licencia de obras y usos provisionales.

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.

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable.

b) No se trate de un uso residencial ni industrial.

c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.

d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo.

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».

No se discute en este caso el que la posibilidad exista, sino más bien si se cumplen los requisitos legales para ello. En palabras textuales del escrito de consulta:

«La principal objeción que observan los técnicos municipales en informar favorablemente las posibles obras que se soliciten por la mercantil, reside en que se debe acreditar que estas no dificultarán la ejecución del planeamiento, y ello puede colisionar con los derechos de los propietarios afectados en la futura reparcelación, al desconocerse en la actualidad las parcelas finales que se adjudicarán a la mercantil».

Es al Ayuntamiento al que, en atención a las circunstancias concretas del caso, ha de aplicar en este supuesto el concepto jurídico indeterminado que hay detrás de la expresión *«siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven»*.

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	---

Según los datos de la consulta, la principal actividad que se desarrolla en el ámbito de la unidad de ejecución es precisamente la central de manipulación de cítricos de la denominada San Alfonso Cooperativa Valenciana, la cual, según el escrito del Ayuntamiento, «es una de las más importantes del municipio, dando trabajo a gran cantidad de vecinos y teniendo un importante volumen de facturación». A esto se une que, según el escrito de consulta, tanto el Programa de Actuación Integrada como el Plan de Reforma Interior en tramitación se han presentado precisamente la sociedad San Alfonso Cooperativa Valenciana, lo que hace presumir que tanto la nueva ordenación como la reparcelación que se acompañe va a permitir la realización de la ampliación que ahora se pretende a través del uso provisional.

A la vista de ello, y sin perjuicio de que se trata de una cuestión a resolver por el Ayuntamiento, este Servicio Territorial entiende que, en principio, sería razonable sostener que la obra provisional que se pretende no tiene que implicar necesariamente una dificultad en la futura aprobación del Programa y documentación que lo acompaña, sin que, salvo que concurren otras circunstancias que se desconocen, ello vaya a desincentivar su ejecución.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL