

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Municipi: L'Alfàs del Pi

Exp.: C 6/2023 – SOLCON 2846044

ASSUMPTE: Concessió de llicència provisional per a ús d'habitatge turístic en sòl urbanitzable.

**AJUNTAMENT DE l'Alfàs del Pi**

Carrer Federico García Lorca, 11  
03580 l'Alfàs del Pi

**Primer.** - Amb data 3 d'octubre de 2022 entra en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud efectuada per l'Ajuntament de l'Alfàs del Pi en què insta aquesta administració perquè es pronuncie sobre la possibilitat de la concessió de llicències provisionals per a la implantació de l'ús d'habitatge turístic en sòl urbanitzable.

**Segon.**- La petició d'informe es formula en els termes següents:

«EXPOSICIÓ

*Com que ens ho han preguntat diversos propietaris de cases en sòl **urbanitzable no programat**.*

**SOL·LICITUD**

*Sol·licitem un informe sobre la possibilitat de concedir llicències d'ús provisional per a habitatge turístic en sòl **urbanitzable programat**.*

## CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

**Primer.** – L'article 235.1 del TRLOTUP assenyala el següent:

*«1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni el desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, 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».*

**Segon.**- Com es pot apreciar, la petició d'informe efectuada per la Corporació es realitza d'una manera molt genèrica, sense aportar la informació substancial necessària per a la concreció d'una resposta inequívoca. En aquest sentit, la sol·licitud no s'acompanya de l'informe municipal necessari de compatibilitat urbanística respecte de l'ús pretés ni tampoc aclareix sobre quin tipus de sòl urbanitzable es planteja la consulta. D'aquesta manera, si bé en l'exposició del formulari presentat s'infereix que la consulta recau sobre un sòl *urbanitzable no programat*, en la sol·licitud expressa del mateix formulari s'indica, per contra, que ens trobem davant un *sòl urbanitzable programat*. Així mateix, la consulta efectuada tampoc deixa clar si l'ús d'habitatge turístic pretén implantar-se sobre edificacions existents. I encara que sembla inferir-se que així és, en cap moment s'especifica si aquestes són legals o no, ni si escau adoptar mesures de restauració urbanística sobre aquestes.

**Tercer.**- L'absència de la informació substancial esmentada determina la impossibilitat de l'emissió d'un pronunciament concret sobre la qüestió suscitada, no sols perquè s'ignora si el sòl urbanitzable manca o no de programació (qüestió aquesta de coneixement inexcusable atés que l'article 235 TRLOTUP **només** admet les llicències provisionals en "sòl urbanitzable sense programació aprovada") sinó també pel que fa al desconeixement de la legalitat dels habitatges sobre les quals es planteja el canvi d'ús.

**Quart.**- Una vegada arribats a aquest punt, i encara que resulte impossible l'emissió d'un informe en els termes sol·licitats per la Corporació, sí que convé insistir en el fet que els canvis objectius d'activitat exclusivament poden tindre lloc si recauen sobre edificacions legalment implantades. D'una altra manera, s'estaria permetent la consolidació del que s'ha construït l'il·legalment. I això és així, fins i tot, en el cas que les construccions existents, per circumstàncies sobrevingudes, no resulten en l'actualitat plenament compatibles amb les determinacions del Pla. Cal recordar que el règim de fora d'ordenació que preveu l'article 206 del TRLOTUP estableix com a **premissa** per a poder dur a terme les actuacions que aquest precepte recull la **legalitat** de les edificacions que es troben en aquesta situació, i permet, en tal cas, els "canvis objectius d'activitat" sempre que la nova activitat no accentue la inadequació al planejament vigent. I tampoc seria possible aquest canvi d'ús pel simple transcurs del termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística perquè, com bé assenyala l'article 256 del TRLOTUP:



GENERALITAT  
VALENCIANA

Conselleria de Política  
Territorial, Obras Públicas  
y Movilidad

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME



«El mer transcurs del termini de quinze anys a què es refereix l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, **no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació del que s'ha construït**. Això no obstant, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, la salubritat i l'adorn o el paisatge de l'entorn».

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, amb el 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 l'aplicació d'aquestes, li formulen els ajuntaments o les entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se us informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per a 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 el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME