



GENERALITAT
VALENCIANA

Conselleria de Política
Territorial, Obras Públicas
y Movilidad

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO



SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: L'Alfàs del Pi

Expte: C 6/2023 – SOLCON 2846044

ASUNTO: Concesión licencia provisional para uso vivienda turística en Suelo Urbanizable.

AYUNTAMIENTO DE L'ALFÀS DEL PI

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

Primero. - Con fecha 3 de octubre de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi instando a esta administración un pronunciamiento acerca de la posibilidad de la concesión de licencias provisionales para la implantación del uso de vivienda turística en suelo urbanizable.

Segundo.- La petición de informe se formula en los siguientes términos:

«EXPOSICIÓN

*Que habiendo sido preguntado por varios propietarios de casas en suelo **urbanizable no programado**.*

SOLICITUD

*Solicitamos informe sobre la posibilidad de conceder licencias de uso provisional para vivienda turística en suelo **urbanizable programado**.*

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

Primero. – El artículo 235.1 del TRLOTUP señala lo siguiente:

*«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**».*

Segundo.- Como se puede apreciar, la petición de informe efectuada por la Corporación se realiza de una manera muy genérica, sin aportar la información sustancial necesaria para la concreción de una respuesta inequívoca. En este sentido, la solicitud no se acompaña del necesario informe municipal de compatibilidad urbanística respecto del uso pretendido ni tampoco aclara sobre qué tipo de suelo urbanizable se plantea la consulta. De este modo, si bien en la exposición del formulario presentado parece inferirse que la consulta recae sobre un *suelo urbanizable no programado*, en la solicitud expresa del mismo formulario se indica, por el contrario, que nos encontramos ante un *suelo urbanizable programado*. Asimismo, la consulta efectuada tampoco deja claro si el uso de vivienda turística pretende implantarse sobre edificaciones existentes. Y aunque parece inferirse que así es, en ningún momento se especifica si las mismas son legales o no, ni si procede adoptar medidas de restauración urbanística sobre ellas.

Tercero.- La ausencia de la mencionada información sustancial determina la imposibilidad de la emisión de un pronunciamiento concreto sobre la cuestión suscitada, no solo por cuanto que se ignora si el suelo urbanizable carece o no de programación (cuestión esta de conocimiento inexcusable dado que el artículo 235 TRLOTUP **solo** admite las licencias provisionales en "*suelo urbanizable sin programación aprobada*") sino también por lo que se refiere al desconocimiento de la legalidad de las viviendas sobre las que se plantea el cambio de uso.

Cuarto.- Llegados a este punto, y aun cuando resulte imposible la emisión de informe en los términos solicitados por la Corporación, sí conviene insistir en el hecho de que los cambios objetivos de actividad única y exclusivamente pueden tener lugar si recaen sobre edificaciones legalmente implantadas. De otro modo, se estaría permitiendo la consolidación de lo ilegalmente construido. Y ello es así aun en el supuesto de que las construcciones existentes, por circunstancias sobrevenidas, no resulten en la actualidad plenamente compatibles con las determinaciones del Plan. Debe así recordarse que el régimen del fuera de ordenación que contempla el artículo 206 del TRLOTUP establece como **premisa** para poder llevar a cabo las actuaciones que dicho precepto contempla la **legalidad** de las edificaciones que se encuentren en dicha situación, permitiendo, en tal caso, los "*cambios objetivos de actividad*" siempre que la nueva actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente. Y tampoco cabría este cambio de uso por el simple transcurso del plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística pues, como bien señala el artículo 256 del TRLOTUP:

*«El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, **no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido**. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno».*

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