

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Municipi: Algemesí

Exp.: C 71/2023 – SOLCON 3339598

Assumpte: possibilitat d'atorgar llicència provisional en sector suspés d'aprovació per inundabilitat

AJUNTAMENT D'ALGEMESÍ

L'Ajuntament d'Algemesí formula consulta al Servei Territorial d'Urbanisme de València en relació amb la possibilitat d'atorgar llicència provisional per a autoritzar un estacionament de vehicles en una parcel·la situada en un sector que es troba suspés d'aprovació per afecció de riscos d'inundabilitat.

El PGOU d'Algemesí va ser aprovat definitivament mitjançant Resolució de 10 de gener de 2012, del director general d'Avaluació Ambiental i Territorial, per la qual s'esmenen les deficiències assenyalades en l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València de 13 de maig de 2011; i publicat en el BOP de València núm. 55, de 5 de març de 2012.




Durant la tramitació del PGOU, en data 26 de desembre de 2006, el Servei d'Ordenació Territorial va informar favorablement sobre l'aprovació de l'estudi d'inundabilitat, si bé es va fer constar en l'acord aprovatori l'obligatorietat que qualsevol nova proposta de reclassificació del sòl que afectara les zones inundables delimitades havia de quedar en suspens fins a l'elaboració d'un estudi d'inundabilitat que analitzara els seus efectes sobre estes. Tot això, sense perjuí de complir les recomanacions efectuades en este estudi d'inundabilitat. Posteriorment, en un informe aclaridor de 20 de febrer de 2008, sol·licitat pel Servei Territorial d'Ordenació del Territori, es va informar el següent:

Convé aclarir que la reclassificació de sòl urbanitzable a la qual fa menció l'informe es referix a les noves zones de sòl urbanitzable incloses en el pla general, en les quals **cal analitzar, partint de la cartografia de riscos i zonificació d'usos aprovada, l'impacte de les noves actuacions urbanístiques i, si és el cas, les mesures correctores proposades en els corresponents estudis d'inundabilitat per a l'eliminació o minoració del risc d'inundació a càrrec de l'actuació.**

Les fitxes de planejament i gestió d'estos sòls, classificats com a urbanitzables pel pla general, hauran de contindre els criteris de zonificació proposats en l'estudi d'inundabilitat del pla general i fer constar, com d'obligat compliment, la necessitat de comptar amb els estudis d'inundabilitat aprovats per la Direcció General d'Ordenació del Territori en el moment d'aprovar l'ordenació detallada necessària per a la seua gestió.

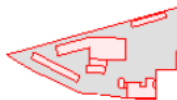
L'actuació sobre la qual es realitza la consulta es planteja sobre la parcel·la amb referència cadastral 002130100YJ24C0000RT, situada en la partida la Foia, en el polígon 20 del cadastre del terme municipal d'Algemesí.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	002130100YJ24C0000RT  
Localización	PD FOYA LA 7 46680 ALGEMESI (VALENCIA)
Clase	Rústico
Uso principal	Industrial agr.
Superficie construida 	12.654 m ²
Año construcción	1973

PARCELA CATASTRAL

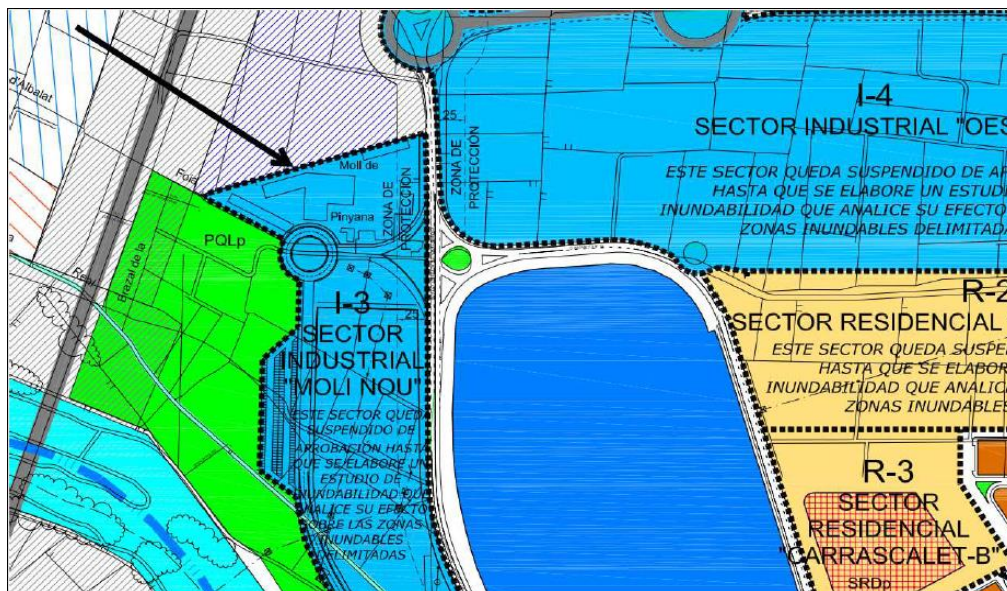
Parcela construida sin división horizontal



Localización	PD FOYA LA 7 ALGEMESI (VALENCIA)
Superficie gráfica	12.336 m ²

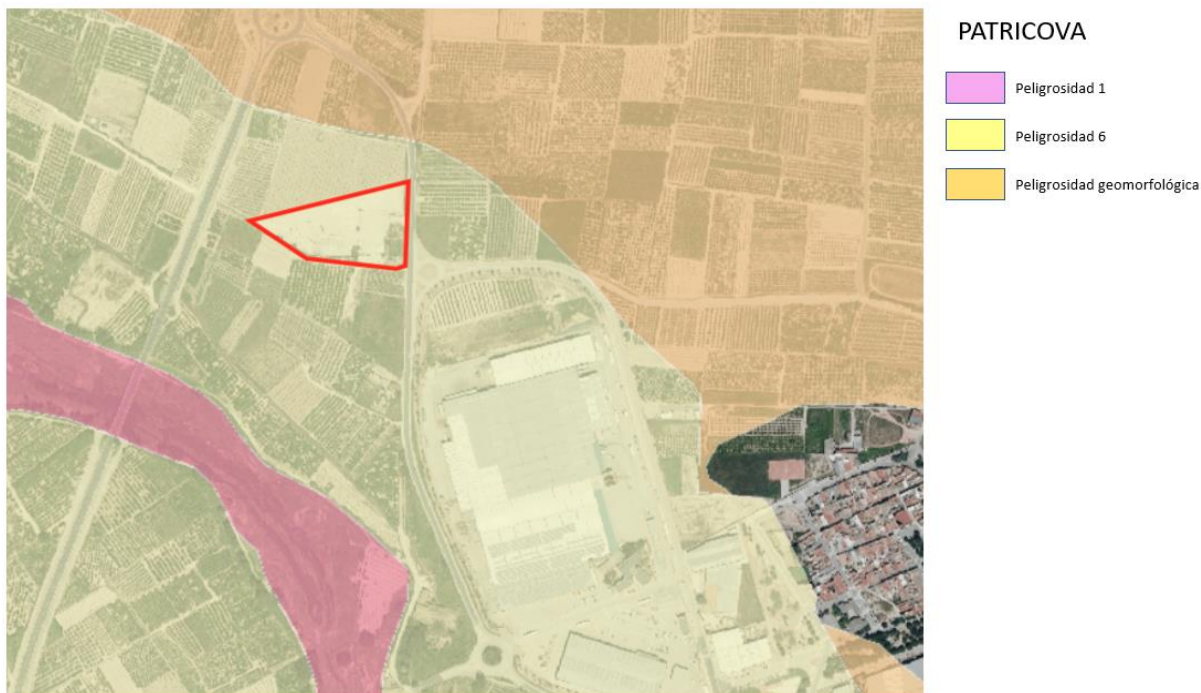
1. Règim jurídic aplicable a la parcel·la

La parcel·la forma part del sector industrial I-3 Molí Nou, que és un dels afectats des de 2012 per la suspensió d'aprovació abans esmentada, i encara a l'espera que s'elabore el corresponent estudi d'inundabilitat que determine les mesures correctores necessàries per a eliminar o minorar el risc d'inundació que facen admissible l'ús pretés.



Tal com pot observar-se en la capa del PATRICOVA del visor cartogràfic de la GVA, la zona es veu afectada per una àrea de perillositat per inundació nivell 1 (la més elevada), coincident amb el llit

del riu Magre, al voltant de la qual es configuren àrees concèntriques de perillositat nivell 6 (en la qual sembla estar inclosa la parcel·la de referència), i de perillositat geomorfològica.



S'ha d'assenyalar que la disposició transitòria segona del PGOU d'Algemesí regula el règim aplicable al sòl en els sectors nous que es troben en zones inundables, i estableix que «**el règim aplicable al sòl serà el de sòl no urbanitzable comú a exclusió de declaracions d'interés comunitari.** Zona de preservació (SNU NO), de l'article 2.5.11».

Així doncs, en estar suspès el planejament de 2012 en el sector de l'actuació, seria aplicable la classificació i qualificació atribuïdes a eixe sector en l'anterior planejament de 1987, és a dir, SNU d'ús agrícola. No obstant això, la disposició transitòria abans reproduïda li atorga la consideració de SNU comuna a l'efecte de determinar el seu règim jurídic, amb la particularitat de l'«exclusió de declaracions d'interés comunitari», com s'analitzarà més en profunditat.

2. Requisits de les llicències provisionals en SNU

Per tant, per a estudiar la possibilitat de concedir llicència provisional sobre la parcel·la de referència, és necessari remetre's a l'article 235 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP). Este article preveu la possibilitat d'atorgar llicències provisionals en els termes següents:

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua 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 que 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 tracte 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 establides en l'apartat 3 d'este article.

3. La provisionalitat de l'obra o ús ha de 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. 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.

3. Usos del sòl admissibles segons el planejament

Es revela necessari, en este punt, comprovar el compliment dels requisits de l'article 235.2 del TRLOTUP.

Els usos i aprofitaments permesos, amb caràcter excepcional, en sòl no urbanitzable es regulen en l'article 211.1 del TRLOTUP. Molt resumidament, tals usos són:

- a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària.
- b) Habitatge unifamiliar aïllat, amb els requisits que estableix la norma.
- c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan mitjançant plans territorials o urbanístics adequats.
- d) Generació d'energia renovable, en els termes establits en la regulació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.
- e) Determinades activitats industrials i productives, de necessari emplaçament en el medi rural.
- f) Determinades activitats terciàries o de servicis, amb els requisits que s'indiquen.
- g) Edificis o conjunts residencials existents que puguen destinar-se a habitatges col·laboratius en cessió d'ús.

D'altra banda, l'article 216 del TRLOTUP subjecta a llicència municipal els supòsits dels apartats *a*, *b* i *c* de l'article 211.1, en tant que els regulats en els apartats *d*, *e*, *f* i *g* requereixen la tramitació d'una declaració d'interés comunitari (DIC) prèvia a tal llicència.

L'ús sol·licitat (aparcament de vehicles) sí que es troba previst com un dels admesos en SNU en l'article 211.1.f, apartat 8, del TRLOTUP, que requereix, segons l'article 216 del TRLOTUP, la tramitació d'una DIC prèvia a la llicència municipal.

No obstant això, com se li ha indicat anteriorment, la disposició transitòria segona del PGOU d'Algemesí preveu que «el règim aplicable al sòl serà el de sòl no urbanitzable comú **a exclusió de declaracions d'interés comunitari**». Malgrat que la redacció de l'últim incís pot resultar una miqueta confusa, atés que no és possible que un PGOU, de rang reglamentari, eximisca de la tramitació d'una DIC aquells supòsits que la llei subjecta a esta, la norma municipal només pot interpretar-se en el

sentit que el planejament exclou d'este sòl aquells usos l'atribució dels quals requerisca una DIC prèvia.

La conclusió no pot ser una altra que **l'ús pretés no està permès pel planejament municipal en este sector**, segons el tenor literal de la disposició transitòria segona del PGOU, **per la qual cosa no cal atorgar llicència provisional** segons el TRLOTUP.

4. Ús no residencial ni industrial

De totes maneres, fins i tot en el cas que es justificara la compatibilitat amb el planejament urbanístic de l'ús que es pretén, seria necessari comprovar el compliment de la resta de requisits previstos en l'article 235.2 del TRLOTUP. Sembla clar que l'ús com a aparcament no és un ús residencial ni industrial, sinó terciari, per la qual cosa eixe apartat s'entendria complit.

5. Termini i no possibilitat de pròrroga

Ara bé, hauria de complir-se també l'apartat c, per la qual cosa la llicència que, si és el cas, s'atorgara hauria de tindre una **duració inferior als tres mesos**. Addicionalment, **esta duració no admet pròrroga**, perquè d'una altra manera s'estaria desvirtuant la característica fonamental de la provisionalitat d'esta.

En efecte, quan el TRLOTUP regula les llicències provisionals no preveu la possibilitat de la seua pròrroga. La incorporació d'un termini és un mecanisme de prevenció del legislador per a evitar que amb successives llicències provisionals es consolide l'atribució d'un ús autoritzat amb caràcter temporal, amb major raó tractant-se de sòl no urbanitzable, en el qual la norma general és que l'autorització d'ús tinga caràcter excepcional.

Tal com s'indica en la consulta urbanística C-88/2022, disponible en la web de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori, «el que no pot succeir és que, mitjançant la concessió de successives llicències provisionals, es consolide l'atribució d'un ús que es pretén permetre amb caràcter esporàdic». Això atés que les successives llicències provisionals per a un mateix ús o les seues pròrroques successives impliquen negar la provisionalitat intrínseca a este instrument, que en sòl no urbanitzable té per finalitat permetre usos puntuals en el temps d'estes llicències.

6. Provisionalitat de les obres o instal·lacions

L'excepcionalitat, quant a ús, i la provisionalitat, quant a la llicència, són conceptes jurídics que han de ser determinats en l'expedient municipal. L'article 235 del TRLOTUP dedueix la provisionalitat 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. A més, esta provisionalitat es delimita en establir-se un termini de duració màxim d'estes llicències de tres mesos.

A més, existix abundant jurisprudència sobre la provisionalitat de l'obra, que ha evolucionat en els últims anys, abandonant la denominada provisionalitat ontològica (que l'edificació, per les seues característiques, no presente vocació de permanència) en favor de la provisionalitat fàctica, que entén que si les obres, usos o instal·lacions provisionals han de cessar o ser demolides de facto en el moment en què així ho declare l'administració, esta última circumstància és el que realment determina la verdadera provisionalitat dels usos i obres, independentment dels seus materials o de la seua facilitat de desmuntatge, perquè la provisionalitat no recau tant en els usos i les obres, en si mateixos considerats, sinó en la limitació en el temps que la llicència atorga enfront de la vigència regulada en l'article 244.2 del TRLOTUP.

Així doncs, la jurisprudència identifica el concepte de provisionalitat amb l'erradicació de l'actuació autoritzada provisionalment. En conseqüència, mitjançant este instrument no es pot autoritzar una actuació urbanística amb vocació de permanència.

En principi, l'ús pretés no comporta cap instal·lació ni edificació que no existisca ja en la parcel·la, i es pot fàcilment restaurar la mateixa a la seua situació original, de manera que, tant la viabilitat econòmica de la seua implantació com les conseqüències de la seua erradicació, són mínimes. No obstant això, s'haurà de justificar que l'ús objecte de la llicència provisional té una vocació de temporalitat, i que esta temporalitat és coherent amb l'activitat a la qual donarà manteniment (servir d'aparcament durant un esdeveniment concret) o amb la realització d'una actuació alternativa (habilitació d'una zona d'aparcament en sòl en el qual este ús estiga permés).

Conclusió: l'ús pretés no està permés pel planejament municipal en este sector, segons el tenor literal de la disposició transitòria segona del PGOU, per la qual cosa no cal atorgar llicència provisional segons el TRLOTUP.

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental