

**Expedient:** C-15/2020 HF

**Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial**

**Municipi:** la Xara

**Assumpte:** possibilitat de llicència d'obres i usos provisionals per a un hotel al terme municipal de la Xara

**EATIM DE LA XARA**  
**c/ Major, 14**  
**03709 Dénia**

Amb data **13.03.2020** es va rebre en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'EATIM<sup>1</sup> LA XARA (terme municipal de Dénia) on formula una **consulta** a propòsit de la **possibilitat d'atorgar llicència d'obres i usos provisionals per a l'activitat d'hotel en un edifici existent**; consulta que l'EATIM concreta, a partir d'un informe subscrit per l'arquitecte i el secretari interventor d'aquesta EATIM, en els termes següents:

«**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, SL, 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.** De conformitat amb el **planejament vigent**, la parcel·la on es pretén realitzar l'activitat està subjecta a les determinacions següents:

---

<sup>1</sup> Entitat d'Àmbit Territorial Inferior al Municipi.

- 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 els 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 m<sup>2</sup>
- Superfície útil total: 546,38 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

**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. Una 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 perjudici 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.»

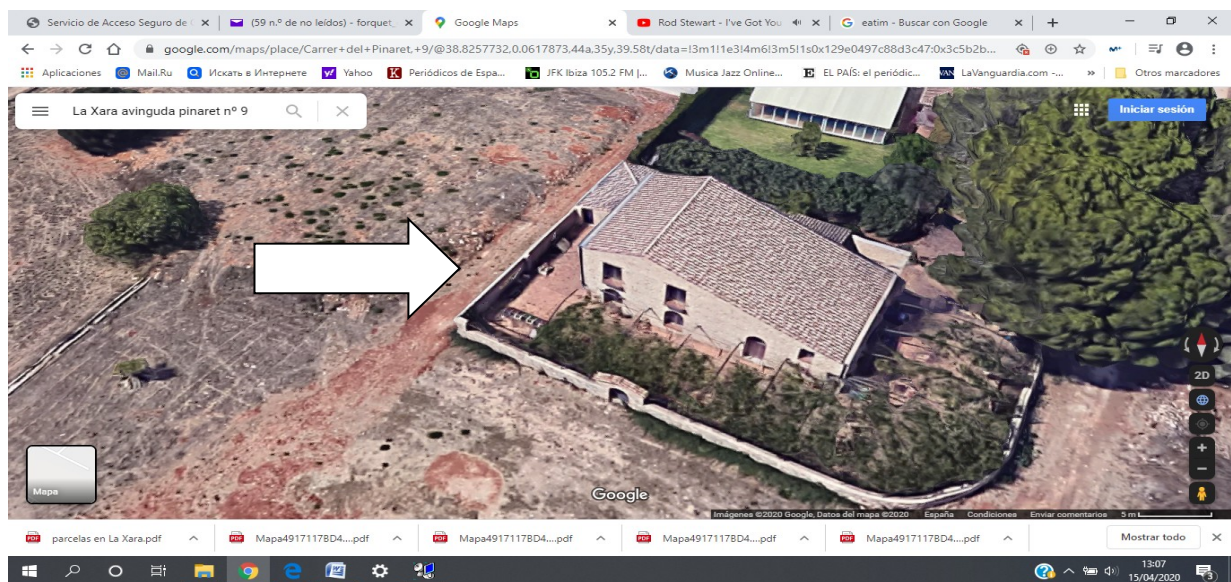
En relació amb la consulta formulada són aplicables les següents:

## CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

**PRÈVIA.** Convé, primer de tot, reparar en l'anòmala situació -en termes de planejament urbanístic- del municipi de Dénia i, per extensió, de l'EATIM la Xara. És àmpliament conegut que les successives sentències que anul·len el Pla General (PG) de Dénia de l'any 2000 i del seu successor, el Pla General Transitori (PGT) de 2007, van determinar que la Generalitat, mitjançant successius decrets del Consell (núm. 54/2013, de 26 d'abril, i núm. 112/2013, de 2 d'agost), aprovara un règim urbanístic transitori (RUT) per a Dénia que, fet i fet, també va ser anul·lat per Sentència del Tribunal Suprem (STS) núm. 1145/2017, de 29 de juny; cosa que va donar lloc al Decret del Consell, de 21 de desembre del 2018, pel qual es van aprovar les vigents Normes Urbanístiques Transitòries (NUT) del municipi de Dénia, aplicables al cas objecte de consulta.

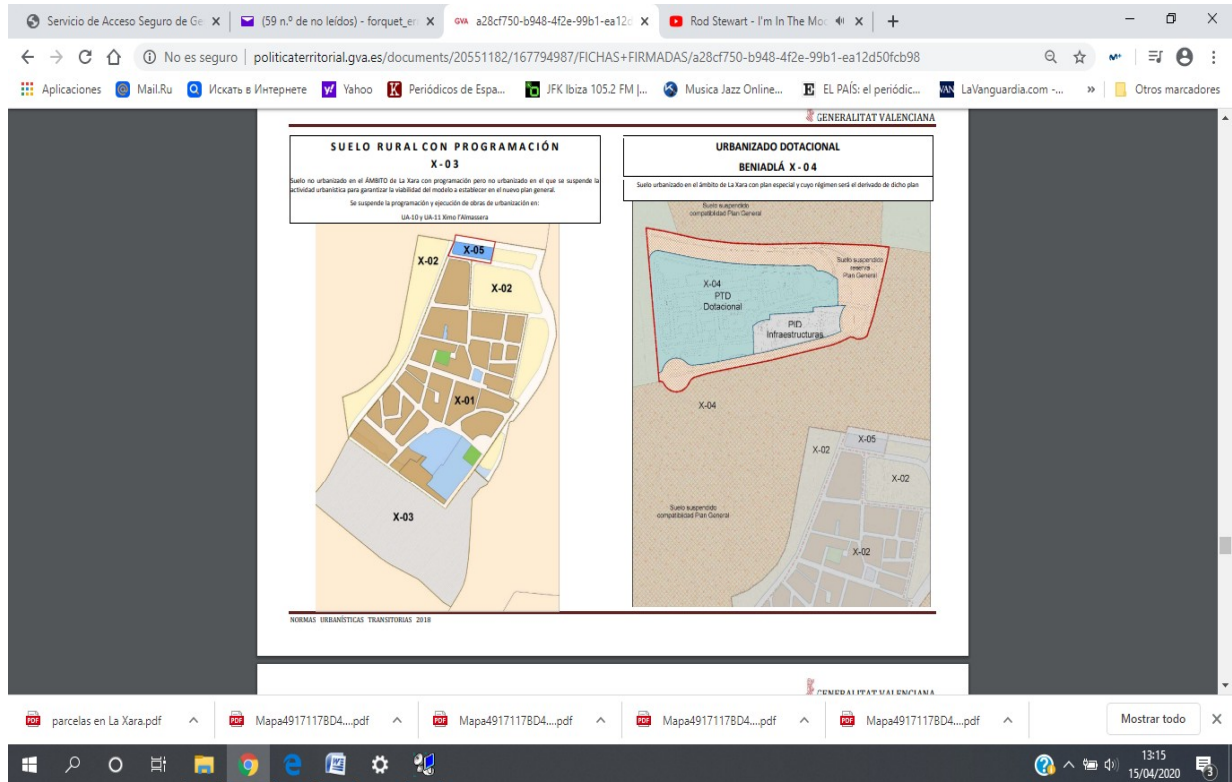
D'altra banda, tal com s'indica en l'informe tecnicojurídic remés juntament amb la consulta, l'Ajuntament de Dénia té en tramitació el seu futur Pla General Estructural (PGE), actualment en fase d'avaluació ambiental.

Igualment ens interessa, d'altra banda, disposar d'una "visual" del cas objecte d'informe per a la millor comprensió. Amb aquesta finalitat segueixen ortofotos d'ubicació i de l'edifici sobre el qual es pretén desenvolupar l'activitat d'hotel.



**Nota.** Ortofotografía d'ubicació i detall de l'edificació objecte de consulta.

I també de la fitxa d'ordenació de zona de les NUT de Dénia:



**Nota.** Captura de pantalla de la pàgina web Generalitat de consulta de les NUT. Fitxa d'ordenació de la zona X-03, d'afecció al cas objecte de consulta.

**PRIMERA.** Constitueix l'objecte de la consulta dilucidar la possibilitat d'atorgar llicència d'obres i usos provisionals per a desenvolupar l'activitat d'hotel sobre una edificació existent però que no disposa de llicència urbanística municipal. Per a això -emetre pronunciament sobre aquest tema- cal partir de les **premisses**<sup>2</sup> següents:

**1a. Règim urbanístic d'aplicació.** Ho és la normativa urbanística inclosa en les NUT de Dénia; sense perjudici, per descomptat, de les determinacions de la legislació del sòl estatal (TRLRUR<sup>3</sup>) i de la urbanística valenciana (LOTUP<sup>4</sup>) i sense que, en cap cas, es pugui tindre en compte -a efectes normatius- el PGE de Dénia, en tramitació, com a planejament urbanístic de futur i, per tant, sense validesa i eficàcia.

Sobre aquesta qüestió ja s'ha pronunciat l'SRJIT en anteriors informes emesos per al municipi de Dénia i per a la Xara; en concret, es pot prendre com a referència el que s'ha dit en l'informe resposta a la consulta V-30/2019:

<sup>2</sup> Les premisses que s'indiquen provenen de afirmacions de l'informe **tecnicojurídic** EATIM la Xara transcrit i que, en aplicació de l'article 77.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), gaudeixen de presumpció **de veracitat**.

<sup>3</sup> Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

<sup>4</sup> Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

«(...) per conseguint l'ajuntament, inexcusablement, ha de tindre present la regulació del sòl rural categoritzat en les NUT en els termes que aquest instrument estableix. I això **sense que puguen resultar d'aplicació, en cap cas, les previsions del futur PGE**, atés que aquest instrument urbanístic **no constitueix dret positiu o vigent**; i resulta impossible qualsevol consideració relativa a les seues determinacions en un procediment reglat com és la sol·licitud de llicència per a habitatge objecte de consulta (qüestió diferent seria la d'un procediment que s'haguera de resoldre mitjançant decisió discrecional de l'Administració).

(...) han de rebutjar-se -ja que ho exigeix la naturalesa reglada del procediment- qualsevol consideracions relatives a la suspensió de llicències expirada o al fet que un eventual atorgament de la sol·licitada podria comprometre el futur PGE. Això és així mentre la **subjectivitat** inherent a aquestes afirmacions (vegeu els apartats *a* i *b* del text de la consulta transcrit *ut supra*) resulta totalment i absolutament incompatible amb un procediment de naturalesa reglada; sense oblidar mai que la introducció d'elements de subjectivitat en aquests procediments poden comportar la nul·litat de les actuacions i l'eventual **responsabilitat** personal dels intervinents en el procediment i la patrimonial de l'Administració actuant.»

**2a. Règim urbanístic del sòl objecte de consulta.** Més enllà del que s'estableix en l'article 21 del TRLSRU sobre la categorització d'aquest sòl, correspon aplicar a aquest, en termes de règim urbanístic a considerar, el que s'afirma en l'informe remès per l'EATIM consultant (transcrit *ut supra*) però amb les precisions que després s'efectuen:

«(...) 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.»

Afirmació que s'ha de matisar en el sentit que la preexistència de programació a la qual al·ludeix la fitxa de zona no pot tindre un altre valor que el merament historicista (a l'efecte del que s'estableix en les NUT<sup>5</sup>) ja que el planejament que legitimava aquesta programació va ser anul·lat<sup>6</sup>, i va quedar sense legitimació la programació en els termes previstos en l'article 68.3 de la LOTUP:

«**3.** Tota activitat de transformació o gestió urbanística **haurà d'estar legitimada per un planejament aprovat i vigent**, excepte en els casos de fora d'ordenació, ruïna o **absència de planejament** previstos en aquesta llei.»

La norma transcrita evidencia la deslegitimació de la programació anterior en la Zona X-03 de la Xara. No obstant això, l'excepció que l'article 68.3 estableix a favor tant dels supòsits de fora d'ordenació com d'**absència de planejament** permet, en principi<sup>7</sup>, prendre en consideració l'anterior afirmació municipal relativa al fet que el règim jurídic del sòl objecte d'informe és el del sòl urbanitzable, però amb la correcció que aquest règim ha de ser l'establert en la LOTUP per al **sòl urbanitzable sense programació** de l'article 208 de la LOTUP; particularment el previst en el punt 2:

«**2.** En els casos de terrenys inclosos en un **programa d'actuació integrada que va concloure anormalment** mitjançant caducitat o resolució, quedaran en la situació que resulte de la

<sup>5</sup> Vegeu la referència a la "inèrcia historicista" de la consideració general tercera de les NUT. Vegeu, també, la consideració quarta referent a la gestió urbanística i la programació.

<sup>6</sup> Vegeu el que s'ha dit en la consideració prèvia.

<sup>7</sup> Encara que, com després es raona, aquest enunciat no pot resultar d'aplicació al cas a causa de la inexistència de planejament que pugui legitimar qualsevol classificació de sòl més enllà de la categorització entre sòl urbanitzat i rural derivada de la legislació estatal del sòl (TRLSRU).

resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 163<sup>8</sup> d'aquesta llei.»

Això no obstant, la literalitat de les NUT determina<sup>9</sup> que la totalitat del sòl de Dénia, fins a l'entrada en vigor del futur PGE, no pot enquadrar-se en la classificació habitual d'urbà, urbanitzable o no urbanitzable, sinó que **únicament pot categoritzar-se** – d'acord amb l'article 21 del TRLSRU- en **rural o urbanitzat**:

«(...) les NUT de Dénia **únicament diferencien entre sòl rural i urbanitzat**, i assignen una o altra categoria amb estricta subjecció al que es disposa en l'article 21 del TRLSRU. En l'aplicació dels criteris/requisits exigits en aquest precepte per a la categorització de sòl urbanitzat està la justificació de l'assignació d'una o l'altra categoria.

D'aquesta manera, les NUT categoritzen com **a sòl rural** aquells **sòls encara classificats com a urbans o aptes per a la urbanització en el planejament suspès** (PG 1972) ja que no compleixen els requisits exigits en el punt 3 de l'esmentat article 21. Correlativament les NUT categoritzen com a **sòl urbanitzat** aquells sòls que, d'acord amb l'article 21.3 del TRLSRU, a més d'estar integrats en la malla urbana o estan totalment urbanitzats i disposen de tots els serveis urbanístics o poden arribar tindre'ls sense altres obres que les de connexió a les instal·lacions preexistents a través d'actuacions aïllades; i neguen la categoria d'urbanitzats aquells que no compleixen aquestes condicions, encara que en el planejament històric de Dénia hagen sigut urbanitzables o urbans. Per tant, la categorització de sòl que incorporen les NUT no té caràcter constitutiu sinó de mera constatació dels requisits de l'article 21.3 i, per tant, qualsevol criteri interpretatiu relacionat amb la seua aplicació s'haurà d'ajustar, forçosament, a l'enunciat exposat.»

Del que es transcriu resulta clar que, a l'efecte de les NUT, el sòl objecte de consulta **ha de categoritzar-se com a rural**; sense que, per tant, li resulten d'aplicació les disposicions d'aquestes normes per al sòl urbanitzat. Les referències de l'informe municipal sobre el fet que el sòl estava classificat com a urbanitzable, que es va programar, que es van efectuar cessions, únicament tenen valor merament "historicista"<sup>10</sup> als efectes que després es diran a propòsit de la consideració general quarta "Gestió urbanística" en relació amb la consideració general cinquena "Sòl rural", també de les NUT:

«**Cinquena. Respecte del sòl rural.** Es correspon amb el definit en l'article 21.2.a del TRLSRU i amb l'exclòs **en les NUT de la categoria d'urbanitzat**, d'acord amb l'article 21.2.b *in fine* del TRLSRU. En aquesta categoria de sòl ha de distingir-se, a l'efecte de règim jurídic, entre els sòls protegits en virtut de la seua legislació sectorial específica o d'un instrument de planejament en vigor -que s'ajustaran al règim jurídic derivat d'aquella o d'aquests- i la resta de sòls, als quals resultarà d'aplicació el que preveu la disposició transitòria novena de la LOTUP; ben entès que podran autoritzar-se iniciatives d'ús i utilització en aquesta última classe de sòls en els termes establerts en l'esmentada disposició transitòria novena *in fine*.»

Per tant, d'acord amb les NUT, s'ha de partir del fet que, al terme municipal de Dénia, al sòl no categoritzat com a urbanitzat (i així ocorre amb la parcel·la objecte de consulta) se li assigna -per exclusió- la categoria de sòl rural. Però, tal com recull la consideració general cinquena transcrita, dues són les subcategories de sòl rural que ens podem trobar: aquell sòl rural la categorització del qual com a tal obeeix a l'efectiva existència d'un valor (ambiental, paisatgístic, etc.) a preservar o protegir; i aquell la categorització del qual com a tal és resultat de definir-se per exclusió respecte de la categoria de sòl urbanitzat, en no reunir les característiques que, per a aquesta categoria de sòl, exigeix l'article 21.3 del TRLSRU. **El tractament és diferent**

<sup>8</sup> Per al supòsit objecte de consulta, la referència s'ha d'entendre efectuada a l'article 163.2.c de la LOTUP.

<sup>9</sup> Vegeu la consideració general segona "Classificació del sòl" de la Memòria de les NUT, origen del text que es transcriu.

<sup>10</sup> Vegeu la consideració general tercera, *in fine*, de la Memòria de les NUT.

**per a l'un i per a l'altre:** en el primer caldrà ajustar-se al règim específic de la normativa que determina la protecció; mentre que, per al segon, cal ajustar-se -i així ho ha informat ja l'SRJIT en anteriors ocasions- al que es disposa en la disposició transitòria 9a (DT 9) de la LOTUP:

«Als municipis el planejament urbanístic dels quals no continga, per al sòl no urbanitzable, mesures d'especial protecció d'aquest, i fins que s'aproven definitivament els corresponents expedients de planejament, **a tot el seu sòl no urbanitzable se li aplicarà el règim urbanístic establert per aquesta llei per al sòl no urbanitzable protegit.** No obstant això, podran admetre's, **cas per cas**, aquelles actuacions previstes en aquesta llei que disposen de l'informe favorable emés per la conselleria competent en matèria d'urbanisme.»

Així doncs, la DT 9 permet **exceptuar casuísticament** la rigidesa, en matèria d'usos i construccions, inherent al sòl rural, sempre que abans hi haja l'informe de la conselleria que, basant-se en les concretes circumstàncies del cas, n'avale l'excepció. Sobre la possibilitat, a través d'aquest mecanisme, d'atorgar declaracions d'interés comunitari (DIC) en sòl categoritzat com a rural, ja ha informat favorablement l'SRJIT anteriorment; informes al contingut dels quals s'efectua expressa remissió quant a aquesta qüestió.

No obstant això, el cas objecte de consulta no planteja l'habilitació d'un ús o una activitat en un sòl rural que no té valors a preservar o protegir (equivalent, doncs, a un SNUC<sup>11</sup>) **sinó, únicament, la possibilitat d'autoritzar, provisionalment, un ús i unes obres no previstes** en el règim urbanístic vigent a Dénia i, per extensió, a la Xara. Es tracta de casos amb acotacions temporals molt diferents (30 anys + 30 en la DIC; cinc en la llicència provisional) i amb un plus de garantia en la llicència provisional que no té la DIC<sup>12</sup>, ja que aquella inclou la demolició o el cessament de l'activitat a primer requeriment de l'Administració, amb renúncia expressa a indemnització.

Establides aquestes diferències i delimitat el cas, convé referir a aquest un doble enunciat: és possible atorgar llicència d'obres i usos provisionals en un sòl rural sense valors a preservar o protegir? i ¿per al supòsit objecte de consulta, es poden tindre en compte els antecedents, en matèria de planejament urbanístic, previs a les NUT i, també, les previsions del futur PGE en tramitació, a fi de poder equiparar la categorització de rural com a equivalent al sòl urbanitzable sense programació? El primer interrogant ha de ser respost positivament, ja que l'article 216.2 de la LOTUP permet expressament l'atorgament de llicència d'obres i usos provisionals en SNUC, equivalent al sòl rural objecte d'aquest informe. La resposta al segon, s'aborda en la consideració segona d'aquest informe.

**3a.** La construcció en la qual pretén exercir-se l'activitat d'hotel **manca de llicència** tal com s'afirma en l'informe de l'EATIM pel qual s'efectua la consulta:

«(...) 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 a l'Ajuntament de Dénia, finalment la llicència d'obres mai li va ser atorgada, i lògicament **tampoc ha tingut mai llicència d'ocupació ni d'activitat** (...).»

<sup>11</sup> Sòl No Urbanitzable Comú.

<sup>12</sup> El cànon de la DIC no és una garantia sinó un instrument de recuperació de plusvàlues.



Es tracta, en definitiva, d'una **edificació existent**<sup>13</sup> que, en el seu moment, es va incloure en un programa d'actuació integrada (PAI) les obres d'urbanització de la qual mai van arribar a iniciar-se; encara que -pel que s'ha dit en l'informe municipal- sí que es van efectuar cessions per a vial d'acord amb l'ordenació detallada, hui anul·lada, per al desenvolupament de la qual es va instrumentar la programació. Aquesta anul·lació va interrompre la legalització de l'edificació que hui, tal com postula l'informe municipal, ha de considerar-se com a "fora de norma" i a la qual, segons aquest informe, li resulta d'aplicació el **règim de fora d'ordenació** previst en l'article 192.2 de la 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 d'ací podria plantejar-se la qüestió de com enquadrar clarament l'edificació objecte de consulta en un dels dos casos possibles previstos en la LOTUP: el de les edificacions sense llicència però per a les quals ha transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (article 237) o el del règim propi dels supòsits fora d'ordenació previstos en l'article 192.3. No obstant això, ha de descartar-se aquest plantejament ja que obeeix a un maniqueisme al qual és alié el cas consultat atés que fa referència a una autorització temporal que exigeix uns requisits propis (els de l'article 216), que s'esgota en si mateixa una vegada transcorregut el seu termini màxim (cinc anys) i que, sobretot, respon a una protecció dels drets dels propietaris de sòl davant la inacció de l'Administració que transforma en **irrellevant** la qüestió relativa a si l'edificació està o deixa d'estar en fora d'ordenació (o es tracta del supòsit previst en l'article 237 de la LOTUP) en ser el bé jurídic protegit d'ambdós radicalment diferent del característic de les llicències d'obres i usos provisionals, tal com s'argumentarà en la consideració tercera d'aquest informe.

És doncs, a partir de les tres premisses enunciades, que es pot plantejar la possibilitat d'atorgar llicència d'obres i usos provisionals per a desenvolupar l'activitat d'hotel en l'edificació ja existent; possibilitat que ha d'acollir-se favorablement per les raons que s'expliquen en les dues consideracions següents.

**SEGONA.** La segona de les exposades en la consideració anterior anunciava que encara que l'informe municipal entenia que el règim urbanístic propi del sòl inclòs en la fitxa de zona X-01 de les NUT (en la qual se situa l'edificació objecte de consulta) és el del **sòl urbanitzable sense programació**, no havia d'obviar-se la categorització de sòl **rural** derivada de les NUT en els termes exposats en aquesta premissa. Encara que això podria generar una certa confusió, correspon examinar si, per al cas objecte de consulta, resulta possible la conciliació

<sup>13</sup> Vegeu les ortofotografies incloses en la consideració prèvia.

entre la categorització de sòl rural que assignen les NUT i l'aplicació del règim propi del sòl sense programació de l'article 208 de la LOTUP que invoca l'informe municipal.

Qualsevol argumentació en aquest sentit hauria de prendre, com a **pressupòsit habilitant**, les facultats que la transcrita DT 9a de la LOTUP atorga a la Generalitat per a, **casuísticament**, **emetre informe favorable** a determinades actuacions en el sòl rural sense valors a preservar o protegir, tal com ocorre en el cas objecte d'informe. Des d'aquest punt de vista podria argumentar-se que la "inèrcia historicista" del sòl objecte de consulta permet tindre en compte les vicissituds de la seua evolució històrica -en termes de classificació i programació- per a, basant-se en això, legitimar una interpretació, dins del marc de la DT 9a de la LOTUP, que permetera l'eventual atorgament de llicència d'obres i usos provisionals i enquadrar el cas en les circumstàncies previstes en l'article 216.1 de la LOTUP per a aquesta llicència; cosa que, com ja s'ha dit, això estaria fonamentat per l'esmentada "inèrcia historicista" a la qual al·ludeix la consideració general tercera, *in fine*, de les NUT:

«(...) les NUT, igual que el seu antecessor el RUT, **es nodreixen de l'anterior planejament urbanístic** de Dénia en aquells aspectes d'aquest que van resultar pacífics (en termes de litigiositat) i que, per haver estat en vigor durant prolongats períodes de temps **van tindre una considerable aplicació pràctica**; i generaren, amb això, la transformació -a urbanitzat- d'un bon nombre de borses de sòl i la subsegüent edificació d'aquest; i van estructurar malles urbanes, tipologies edificatòries i entorns consolidats que les presents NUT no poden desconèixer si volen encaixar en la realitat existent. És, per tant, la «**inèrcia historicista**» que deriva del que s'ha descrit la que explica -i al mateix temps legitima- el contingut de les NUT (...).»

Concepte, el d'"inèrcia historicista", per al qual les NUT atribueixen suport jurisprudencial:

«(...) més important encara resulta la Sentència del TSJCV núm. 1056/2014, de 19 de novembre, dictada respecte del règim urbanístic transitori de Castelló, en la qual el tribunal considera adequat a dret que aquest document es redacta sobre la base de les determinacions del PG de Castelló de l'any 2000 (que havia sigut anul·lat per sentència del TS), i accepta la justificació continguda en el document aprovat que el dit PG '...ha sigut l'instrument de planejament que durant dotze anys ha configurat les grans decisions relatives al desenvolupament de la ciutat de Castelló'. El TSJCV confirma, d'aquesta manera, la conveniència que els règims urbanístics transitoris -RUT amb la LUV o NUT amb la LOTUP- **respecten i assumisquen el model urbanístic preexistent** sempre que d'això no es derive contravençió, en allò material, amb la sentència que el va anul·lar.»

No obstant això -i malgrat el que s'ha dit fins ara- ha d'assumir-se que **l'argumentació exposada resulta insuficient**, per si mateixa, per a enervar la dificultat que comporta pretendre assignar un substrat historicista a una categorització legal -com la de sòl rural- de naturalesa essencialment empírica. Encara que podrà afirmar-se, amb raó, que el règim jurídic estatutari del propietari de sòl rural en poc o en res difereix del que preveu la llei per al propietari de sòl urbanitzable sense programació, la veritat és que la categoria de sòl rural assignada per les NUT incorpora un **element teleològic impossible d'obviar**: a més de definitòria del grau d'urbanització d'un determinat sòl, la categorització de rural -en les NUT- comporta la intenció/objectiu de preservar el sòl rural de qualsevol actuació d'índole urbanitzadora fins que siga aprovat el PGE en tramitació. Aquest principi general únicament admet excepció, via l'informe de la Conselleria d'Urbanisme previst en la DT 9a, per a casos en què la concurrència en el supòsit d'elements d'interés públic o social, la prevalença dels quals no admeta esperar el PGE, **exceptue** el principi general exposat i possibilita l'autorització d'usos i/o activitats en sòl rural en els termes i mitjançant el mecanisme procedimental que resulte d'aquest informe.

**TERCERA.** Establida la inviabilitat legal de considerar la possibilitat d'admetre la consideració del sòl rural de Dénia com a sòl urbanitzable no programat a l'efecte d'un eventual atorgament de llicència d'obres i usos provisionals, resulta impossible -si es pretén disposar d'un quadre complet de la situació urbanística de Dénia- obviar el comentari sobre la doctrina

jurisprudencial relativa a la llicència d'obres i usos provisionals com a mecanisme d'alleujament/solució davant de situacions de prolongada inacció de l'Administració amb derivació de limitacions -i perjudici- a l'exercici dels legítims drets dels propietaris de sòl. Sobre aquesta qüestió ja s'ha pronunciat l'SRJIT en anteriors informes i opta per la doctrina jurisprudencial de prevalença del dret del propietari del sòl a obtenir llicència provisional en situacions d'inacció de l'Administració i sempre que això no dificulte ni desincentive el planejament. Així es va posar de manifest en l'informe emés a consulta de l'Ajuntament de Pilar de la Horadada, referència V-1/2020:

«**QUARTA.** Finalment acudeix el consultant a la possibilitat d'atorgar llicència d'obres i usos provisionals prevista en l'article 209.2 en relació amb l'article 216 de la LOTUP:

**Article 216.1.** 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, ja 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.

(...)

**3. La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara 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.»

De manera encertada apunta el consultant a la remissió a les llicències d'obres i usos provisionals de l'article 216 de la LOPUT que efectua l'article 209.2 de la LOTUP en regular les "obres i usos transitoris en l'àmbit de sectors, unitats d'execució o actuacions aïllades" dins del règim general de les "**actuacions d'edificació en el sòl no urbanitzable sense programació**" que regulen tant l'esmentat article 216 com el seu antecessor anunciant.

Efectivament, l'eventual atorgament, per part de l'Ajuntament de Pilar de la Horadada, de llicència d'obres i usos provisionals per a la reconstrucció de la nau incendiada és una alternativa amb més impacte que les proposades -i examinades- en les consideracions anteriors. Reforça aquesta possibilitat la preexistència de llicència d'activitat atorgada expressament per l'ajuntament, així com el fet que **aquesta llicència no haja sigut pertorbada** -quant a vàlida i efíca- per la interrupció en el seu exercici causada per l'incendi; afirmació, aquesta última, que secunda jurisprudencialment el consultant amb l'aportació de la Sentència núm. 626/2016 del TSJCV<sup>14</sup>, de 29.06.2016, que desestima la possibilitat de revocació, per causa d'incendi, d'un llicència d'activitat legalment atorgada:

"...el fet que es procedira, després de l'incendi patit, a l'execució d'obres de rehabilitació o reconstrucció de l'edifici no van implicar el trasllat, modificació de la classe d'activitat i modificació substancial d'aquesta que, d'acord amb el que s'estableix en la disposició transitòria primera, punt 3, de la Llei 2/2006, justificaria l'exigència de nou instrument d'intervenció ambiental. A això que cal afegir que, com raona el jutge *a quo*, perquè es puga entendre revocada la llicència d'activitat després de l'incendi hauria sigut necessària una resolució expressa de l'Ajuntament de Monòver que no es va produir."

Assentada, doncs, la vàlida i l'efíca de la llicència d'activitat existent, l'interrogant a resoldre és quin serà l'instrument normatiu que permeta la reconstrucció de la nau des de la perspectiva de l'autorització de les obres, que no de l'activitat. Sobre aquest tema ha d'emetre's pronunciaments favorables en pro de l'aplicació al supòsit -amb les excepcions que després s'exposaran- del règim de les llicències d'obres i usos provisionals de l'article 216 de la LOTUP, tant per la literalitat de les normes invocades pel consultant com per la utilitat de l'instrument per a resoldre l'interludi fins a la presa de decisions, per part de l'ajuntament, en relació al desenvolupament i gestió del sector de sòl urbanitzable en el qual se situa la nau incendiada. La temporalitat inherent a l'argument exposat casa perfectament amb l'acotació temporal de l'article 216.1 (cinc anys) i permet joc a la preservació d'ocupacions i teixit empresarial que aportaria

<sup>14</sup> Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

un eventual atorgament de llicència provisional **sense, per això, comprometre la llibertat d'acció inherent a la potestat de gestió urbanística** de l'ajuntament.

El consultant al·ludeix a les objeccions, efectuades per l'ajuntament, a un eventual atorgament de llicència d'obres i usos provisionals; objeccions basades en l'article 68.1 de les Normes Urbanístiques (NU) del Pla General de Pilar de la Horadada:

**1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquest Pla s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament. Es permeten els usos provisionals en edificis i instal·lacions en situacions de fora d'ordenació** o similar.

De la norma transcrita cal destacar, en primer lloc, la permissibilitat dels usos provisionals en situacions de fora d'ordenació (la que defineix la situació, en termes de legalitat/licència d'obres de la nau incendiada). En segon lloc, s'ha d'atendre a la diferent consideració que l'article 216.1 i 3 de la LOTUP<sup>15</sup> efectua dels requisits de temporalitat, provisionalitat i no entorpidiment del planejament. Diferent en allò que la copulativa realçada en el text transcrit (article 68.1 de les NU del PG de Pilar de la Horadada) és substituïda per una disjuntiva -també realçada- en el text de l'article 216.3 de la LOTUP transcrit *ut supra*; cosa que exonera, per jerarquia **normativa**, del compliment acumulatiu dels requisits exigits en l'esmentat article 68.1.

Sobre aquesta qüestió ja ha emés informe, en diferents ocasions, l'SRJIT acollint-se a la doctrina jurisprudencial *ad hoc* (informe C-30/2017, municipi de l'Alfàs del Pi):

(...) efectivament, ningú discuteix la dubtosa legalitat de permetre un llavador de cotxes en zona verda<sup>16</sup>; però no és aquesta la qüestió perquè, com ja s'ha dit, l'informe municipal planteja la qüestió en termes d'autoritzar construccions sobre **zones verdes ja existents**, obviant que el supòsit objecte d'informe se circumscriu a sòl afecte a aquesta destinació però sobre el qual ni s'ha executat la zona verda ni l'ajuntament ha iniciat cap procediment per a les obres d'enjardinament necessàries; és més, ni tan sols l'ha iniciat per a l'obtenció del sòl.

I aquesta **inactivitat municipal és l'element clau** a la vista del qual ha d'examinar-se el contingut de l'article 216 de la LOTUP; precepte el bé jurídic protegit del qual és el **dret del propietari a no quedar condemnat a l'ostracisme o a haver de romandre en una anòmala passivitat** que, al marge de ser nociva per als seus interessos, trenca el principi constitucionalitat d'igualtat (i el seu transsumpte urbanístic de justa i efectiva equidistribució de beneficis i càrregues), en discriminar-lo respecte dels propietaris de sòl lucratiu que van obtenir llicència (...). No s'ha d'oblidar que el present informe no tindria raó de ser si no haguera existit inactivitat de l'ajuntament (vegeu el Programa d'actuació, per quadriennis, del Pla General de l'Alfàs).

Plantejada la qüestió en aquests termes, el legislador valencià ha buscat, en l'article 216 de la LOTUP, trobar una fórmula per a harmonitzar les exigències de l'interés públic amb les demandes de l'interés privat; de tal manera que encara assumint que està prevista en el planejament una afecció a destinació pública que impediria l'exercici privatiu de determinats usos, **el fet que no existisca immediatesa per a portar a terme aquella possibilitat d'autorització de l'ús/obra** amb l'excepció, en atenció a l'interés públic, que quan haja d'eliminar-se aquest ús es procedirà a fer-ho sense indemnització.

Aquesta solució d'equilibri ha sigut reiteradament avalada per la jurisprudència mitjançant el mecanisme d'enllaçar les llicències provisionals amb el **principi de proporcionalitat** que ha d'existir entre els mitjans utilitzats -contingut de l'acte administratiu- amb la finalitat perseguida. Per totes, la Sentència del TS de 03.12.1991 en afirmar que:

<sup>15</sup> La redacció del qual és **pràcticament idèntica** a la del seu precedent, l'article 191.5 de la LOTUP: "5. Es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no prevists en el Pla sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven. L'atorgament requerirà informe favorable previ de la conselleria competent en urbanisme en municipis de població inferior a 25.000 habitants. La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara 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 demolar 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."

<sup>16</sup> Sentència núm. 177/2006, de 24-02, del TSJ de Múrcia que, entre altres, l'informe JAU invoca.

«Cal insistir i ressaltar que, **sent notòria la lentitud que afligeix sovint l'execució del planejament, les llicències provisionals constitueixen, en si mateixes, una manifestació del principi de proporcionalitat en un sentit eminentment temporal: si a la vista del ritme d'execució del planejament, una obra o ús provisional no dificultara aquesta execució, no seria proporcionat impedir-los.** Són, doncs, aquestes llicències un últim esforç del nostre ordenament per a evitar **restriccions no justificades** a l'exercici dels drets i es fonamenten en la **necessitat de no impedir obres o usos que resulten innocus per a l'interés públic**».

(...) arguments que utilitza l'informe municipal per a negar les característiques de provisionalitat de la llicència sol·licitada, confonent la provisionalitat amb les característiques intrínseques de l'activitat en lloc de referir-les **a les possibles dificultats que poguera comportar quant a l'execució del planejament**. La Sentència del TSJ de Catalunya, de 05,10,2007, l'expressa així:

«La provisionalitat i excepcionalitat previstes en (...) són conceptes jurídics que han de ser determinats. **La provisionalitat no ha de referir-se a les característiques constructives més o menys permanents de l'edificació o instal·lació,** perquè encara que la paraula "provisional" també tinga l'accepció relativa a l'objecte i això puga ser, en algun cas, rellevant per a valorar les circumstàncies concurrents, és la part fonamental perquè unes obres o usos puguen ser considerats provisionals -i per això puguen ser objecte de llicència- **que no hagen de dificultar l'execució del planejament**»

(...) insuficiència de l'informe municipal per a enervar la *ràtio decidendi* de l'atorgament de llicències provisionals: **que no dificulten l'execució del planejament**. Per tant, ni existeix ni arriba a produir-se un possible xoc entre els **dos béns jurídics protegits** pel legislador: el dret del propietari del sòl a no suportar restriccions injustificades en els seus interessos pel retard en l'execució del planejament davant de l'interés públic inherent a l'execució d'aquest. I atés que l'informe no acredita que les obres objecte de sol·licitud de llicència menyscaben o perjudiquen aquest interès públic, **no existeixen raons objectives per a restringir el dret del particular a obtenir llicència** en el marc del que es preveu en l'article 216 de la LOTUP. Si a això s'afegix que, tal com indica l'informe municipal, el nou PG de l'Alfàs del Pi en tramitació elimina les zones verdes d'aquest emplaçament, queda confirmada, *de lege ferenda*, la inexistència d'obstacles o impediments per a l'execució del planejament, i, per tant, és procedent l'atorgament de la llicència provisional sol·licitada (vista la naturalesa reglada del procediment).

Del que s'ha transcrit d'anteriors informes de l'SRJIT resulta la **importància principal dels criteris de no desincentivació del planejament o de viabilitat econòmica** davant del de la naturalesa provisional de les obres perquè, fet i fet, la seua demolició està garantida pel condicionat que a la llicència exigeix el punt 3 de l'article 216, i manquen de rellevància -en conseqüència- les característiques constructives de l'obra. De la mateixa manera, la doctrina jurisprudencial que advoca per la consideració de la llicència d'obres i usos provisionals com una "eixida" o "solució de compromís" davant els freqüents retards de l'Administració en la gestió del planejament urbanístic i la seua repercussió negativa sobre els drets dels propietaris de sòl i el desenvolupament econòmic permeten, en el supòsit objecte de consulta, avalar un eventual atorgament de llicència d'obres i usos provisionals mentre l'Ajuntament pren posició respecte del desenvolupament i gestió del sector de sòl urbanitzable en el qual situa la nau incendiada.

El text de l'informe de l'SRJIT transcrit resulta aplicable, en la major part, al cas plantejat per l'EATIM la Xara. De la doctrina jurisprudencial exposada resulta la caracterització de la llicència d'obres i usos provisionals com a mecanisme normatiu a través del qual es possibilita la protecció del dret del propietari a usar del seu sòl en casos d'inacció administrativa. Però què ocorre quan -com en el supòsit objecte de consulta- la protecció d'aqueix dret col·lideix amb l'interés general inherent a la preservació del planejament futur? En la consideració següent es raona que el primer ha de cedir davant el segon en supòsits d'absència de planejament.

**QUARTA.** Efectivament, la doctrina jurisprudencial exposada no pot prosperar en el supòsit objecte de consulta ja que en aquest no concorre el pressupòsit de **preexistència de planejament en vigor** exigint en l'article 216.1 de la LOTUP:

**Article 216.1.** 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** (...).

La lectura d'aquesta norma no permet una altra conclusió que la que l'eventual atorgament de llicència d'obres i usos provisionals exigeix preexistència de planejament respecte del qual poder confrontar les dificultats que aquell atorgament pot provocar en relació al desenvolupament i execució d'aquest. Al que s'ha dit es podrà objectar que, per al supòsit objecte de consulta, existeix pronunciament positiu en l'informe municipal:

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

No obstant això, no pot ignorar-se que aquesta afirmació s'efectua a compte d'un planejament de futur (el PGE en tramitació) mancat de validesa i eficàcia, per la qual cosa –tal com s'ha raonat en la consideració primera (premissa segona), no pot ser tingut en compte a cap efecte; d'això esdevé la impossibilitat d'atorgar llicència provisional vista la inexistència de poder confrontar-la amb cap planejament.

Però, d'altra banda, la doctrina jurisprudencial proteccionista anteriorment al·ludida difícilment pot ser ignorada en supòsits, com el de Dénia, en el qual el mateix informe municipal posa de manifest que a la **preterició dels drets dels propietaris** de sòl -que s'arrossega des del RUT 2013- no se li pot posar data de finalització, ni a curt ni a mitjà termini:

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

Afirmació que proclama el “procediment que no s'acaba mai” en el qual es troba immers el PGE de Dénia i davant de les conseqüències del qual -en termes de perjudici als propietaris de sòl- no es pot mirar a un altre costat sota pena, en algun moment, d'haver de fer-se càrrec de la possibilitat d'afrontar reclamacions de responsabilitat per incapacitat de l'Administració per a resoldre el problema del planejament urbanístic de Dénia que, al marge de generar un trencament del principi d'igualtat -en termes d'exercici de drets- entre els veïns del dit municipi i els seus confrontants basada en l'aplicació de règims cautelars l'aplicació temporal dels quals supera, en excés, la pròpia de la seua naturalesa.

Negada, per les raons anteriorment exposades, la possibilitat d'atorgament de llicència provisional, queda en l'aire la qüestió de la **desprotecció dels drets dels propietaris** derivada de la paràlisi administrativa existent en relació amb el planejament urbanístic i que, per al cas objecte de consulta, es fonamenta en la categorització de sòl rural que les NUT prediquen per a aquest supòsit. Sens dubte conscient d'això, el legislador ja va preveure, en la DT 9a, la possibilitat d'atendre, **casuísticament**, els problemes que l'aplicació “per defecte” de la categorització de sòl rural a municipis, tal com s'ha explicat en la consideració primera (premissa 2a) del present informe. En aqueix sentit, la DT 9a *in fine* permet exceptuar les indesitjables rigideses derivades de la literalitat en l'aplicació del sòl rural protegit i possibilita la utilització dels instruments previstos en els articles 200 i 201 de la LOTUP en relació amb l'ordenació d'usos i aprofitaments que, per al sòl rural, permet l'article 197 de la LOTUP; de manera que mitjançant, per exemple, una declaració d'interès comunitari podrien possibilitar-se usos i aprofitaments en el sòl rural de Dénia allí on no existira un valor a preservar o

protegir que es poguera veure pertorbat per l'ús proposat, i aconseguir -d'aquesta manera- temperar els nocius efectes que l'absència de planejament genera sobre els propietaris de sòl i, d'altra banda, atendre iniciatives d'activitat beneficoses per al conjunt de la població i, per tant, pertinents a l'interés públic, tal com ho expressa, per al cas objecte de consulta, l'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 (...).

Del que s'ha exposat no s'ha d'inferir, necessàriament, que la solució per a poder autoritzar l'hotel siga una DIC prèvia; però sí que es tracta d'una possibilitat que l'EATIM la Xara podria considerar i examinar per a (ja que la discrecionalitat/oportunitat és inherent a l'essència de la DIC) pronunciar-se sobre la viabilitat d'aquesta possibilitat i el seu eventual condicionat en relació amb les futures previsions d'ordenació urbanística o, al contrari, descartar-la. Si s'optara per aquesta possibilitat procediria, amb caràcter previ a la tramitació de la DIC, l'emissió de l'informe previst en la DT 9a *in fine*.

## CONCLUSIONS

**ÚNICA.** No resulta factible l'eventual atorgament d'una llicència d'obres i usos provisionals per a l'activitat d'hotel, a desenvolupar en l'edificació existent objecte de consulta, de conformitat amb el que s'ha exposat en les consideracions primera a tercera d'aquest informe. Això no obstant, sí que és legalment possible, mitjançant el mecanisme d'excepció previst en la DT 9a de la LOTUP, tramitar una DIC amb aquesta finalitat si, una vegada efectuada la corresponent anàlisi de legalitat i oportunitat per part municipal, l'EATIM consultant considera factible i adequada aquesta possibilitat; tot això en els termes exposats en la consideració quarta d'aquest informe.

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**