

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b></p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

**Expediente:** C-40/2023

**Municipio:** ALBERIC.

**Asunto:** Consulta sobre autorización de modificación de actividad.

## AYUNTAMIENTO DE ALBERIC

En referencia a la consulta formulada por el Ayuntamiento de Alberic, relativa a la autorización que procede en el caso de una modificación de una actividad terciaria situada en la parcela 24, del polígono 2, del catastro de rústica del referido término municipal, se emite informe con las consideraciones que se exponen a continuación.

Como antecedentes principales de la cuestión planteada, se destacan los siguientes:

- Se concedió declaración de interés comunitario (DIC) para la actividad destinada a celebración de banquetes al aire libre en la referida parcela, mediante Resolución de 31 de julio de 2009 del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, otorgada a la mercantil NOBLEZA DE LA TIERRA, S.L.
- Cesión de la DIC a la mercantil VALENCIA CATERING Y ESPACIOS, S.L.
- La instalación cuenta con licencia de apertura para actividad de celebraciones y banquetes, de fecha 18/12/2019.
- Requerimiento de anulación de licencia de 03/02/2020, formulado por la Dirección General de Urbanismo.
- Resolución del jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de 6 de marzo de 2019, por la que se tiene por desistido al Ayuntamiento de Alberic de la solicitud de informe de exención de DIC relativa a la implantación de una carpa para celebraciones y banquetes al aire libre, en la parcela anteriormente referida.

La DIC otorgada estaba condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones: las indicadas en el informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia, de 5 de mayo de 2007; la preservación del dominio público de una vía pecuaria; las indicadas en el informe de la Oficina de Gestión Técnica del Parque Natural de la Albufera, de 3 de septiembre de 2008; y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado.

La actuación que se somete a consulta consiste en la sustitución de la carpa textil ligera por una construcción tradicional —no se concreta—, sin variar ni la superficie ocupada, ni la ubicación en el interior de la parcela, ni la distribución interior del espacio, ni el resto de los parámetros regulatorios. Se indica que la intervención no afecta ni a la casa originaria, ni al local donde se realiza la preparación del catering, ni a la zona de aseos. La finalidad de esta modificación es el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE).

La consulta, finalmente, solicita contestación a las siguientes cuestiones:

*1ª.- Eximente que permita autorizar la sustitución de carpa de 375 m2 por edificación tradicional adaptada al CTE, como complemento a la licencia de apertura previamente concedida, manteniendo el mismo uso y superficie de aprovechamiento.*

*2ª.- Aprovechamiento de la DIC, con los siguientes pormenores:*

*2.1.- Validez de la DIC, al no existir declaración de caducidad.*

*2.2.- Cesión de DIC a VALENCIA CATERING Y ESPACIOS, S.L.*

*2.3.- Canon a establecer, considerando que el estipulado previamente no se liquidó y se ha modificado su forma de valoración, según establece el artículo 221 del Decreto Legislativo 1/2021.*

*2.4.- Si en base al Artículo 224. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario, no será necesario obtener una nueva declaración de interés comunitario al tratarse de una modificación que consiste en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por esta; lo que requerirá la incorporación expresa al expediente municipal de los informes en materia de urbanismo, de territorio y de paisaje”.*

Como cuestiones principales que deben considerarse a la hora de dar respuesta a las cuestiones planteadas, se indican las siguientes:

- En la DIC otorgada en el año 2009 se recoge expresamente la carpa donde se celebran los eventos: *“superficie ocupada por instalaciones complementarias: (carpa) = 375 m<sup>2</sup>”. Y se computa esa superficie en el parámetro “Superficie ocupada por la actividad: 2.750 m<sup>2</sup>”. También se recoge expresamente que “...realiza una pequeña intervención, la cual consiste en una explanación de cemento y nave de catering de 375 m<sup>2</sup>”.*
- En la DIC también se recoge expresamente que la ocupación de la parcela por la actividad, incluyendo la carpa, es del 19,08 %, que resulta inferior al 50 % exigido por la normativa entonces aplicable (art. 27 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable). Actualmente, esta condición también se exige en el art. 211.2 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).
- Ni en el planeamiento municipal ni en la legislación urbanística —la vigente en el momento de concesión de la DIC y la actualmente vigente— se fija un índice de edificabilidad máximo aplicable a la parcela para este tipo de actividad terciaria.
- Se indica, en los informes municipales remitidos junto a la consulta, que en el proyecto relativo a la licencia de actividad se tuvo en cuenta el cómputo de la construcción correspondiente a la carpa exterior con una superficie de 375 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente indicado, la respuesta a las cuestiones planteadas en la consulta son las siguientes:

*1ª.- No se entiende el concepto de “eximente que permita autorizar la sustitución de carpa de 375 m2 por edificación tradicional adaptada al CTE”. No se plantea como ninguno de los supuestos de exención de DIC que están regulados en los artículos 217, 218 y 219 del TRLOTUP. En todo caso, nos remitimos a la contestación al apartado 2.4.*

*2.1.- Respecto a la validez de la DIC, al no existir declaración de caducidad, ciertamente la DIC está en vigor, si bien su efectividad estaba condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones que se han referido anteriormente. El Ayuntamiento de Alberic es el organismo competente para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el otorgamiento de la DIC; si no se ha cumplido alguna de esas condiciones, la DIC no ha adquirido su plena efectividad. En consecuencia, la autorización, en su caso, de la modificación propuesta estará condicionada a la verificación del cumplimiento de dichas condiciones.*



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Dirección General de Urbanismo, Paisaje y  
Evaluación Ambiental  
CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1  
C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel.  
012

**ANY  
SOROLLA**

2.2.- Respecto a la cesión de la DIC, no se tiene constancia en la Dirección General de Urbanismo de que se hayan aportado los documentos que formalizan tal cesión en la promoción de la DIC. No se requiere un nuevo acuerdo de modificación de la DIC, pero sí que se aporten los documentos por los que las dos mercantiles aceptan la cesión de la DIC y la mercantil a la que se cede la gestión de la DIC asuma expresamente todos los compromisos derivados del otorgamiento de la DIC.

2.3.- Ante el impago del canon, es el Ayuntamiento de Alberic quien ha de exigir el cumplimiento de tal obligación. Como criterio general, el importe del canon será el fijado en su día en el otorgamiento de la DIC y, respecto a la nueva construcción que se propone, se deberá calcular conforme establece actualmente el art. 221 del TRLOTUP.

2.4.- Respecto a si se requiere obtener una nueva declaración de interés comunitario para la sustitución de la carpa por la nueva construcción planteada, se consideran los siguientes criterios:

- La superficie ocupada no varía, puesto que esa ocupación de superficie ya estaba expresamente autorizada en la DIC del año 2009.
- El uso tampoco varía, puesto que era en la carpa donde se desarrollaban los eventos y seguirá siendo en ese espacio donde se desarrollen.
- La carpa no era una mera cubierta textil, sino que era una instalación cerrada que suponía un volumen y una edificabilidad, por lo que su transformación en un espacio cerrado por paramentos contruidos en lugar de láminas de tipo textil no supone una variación significativa en cuanto a volumen y superficie construida.
- Ciertamente, la edificabilidad de la carpa no estaba computada como tal en los parámetros reseñados en la DIC, pero hay que tener en cuenta que el coeficiente de edificabilidad era de 0,042 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y al computar la nueva construcción resulta un valor de 0,068 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, que sigue siendo una edificabilidad muy baja y, en todo caso, no hay fijada una edificabilidad máxima ni en el plan municipal ni en el TRLOTUP.
- Podría considerarse que estamos en el supuesto del art. 224.2.a) del TRLOTUP, que determina, por imperativo legal, que no es necesario obtener una nueva declaración de interés comunitario cuando la modificación consista en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por esta. El uso y el aprovechamiento del local donde se celebran los eventos sí que estaba considerado en la DIC de 2009, aunque no estaba computado en la superficie edificada, como se ha analizado en el apartado anterior. Por eso, procede aplicar el art. 224.1 del TRLOTUP, que se analiza en el apartado siguiente.
- Según el art. 224.1 del TRLOTUP, se tiene que valorar si la entidad de las modificaciones propuestas requiere la tramitación de una nueva declaración de interés comunitario. Ya se ha analizado que la distribución de actividades en la parcela no varía, que la ocupación tampoco se modifica y que el cambio consiste en sustituir un volumen definido por paramentos ligeros de tipo textil (paramentos verticales y cerramiento de cubierta) por paramentos contruidos que encierran un volumen similar. A efectos de incidencia en la ordenación urbanística este cambio no supone ninguna incidencia significativa; tampoco tiene relevancia la incidencia en el cómputo de la edificabilidad, puesto que ni está limitada por un valor máximo, ni se puede

considerar válidamente que haya una modificación de los m<sup>2</sup> utilizados para el uso del local de eventos. También se ha de valorar lo que aportaría un trámite mucho más complejo, como es el de una DIC frente a un trámite de licencia municipal, a efectos de valorar el cambio propuesto; realmente, en el trámite de licencia municipal se pueden valorar igualmente las repercusiones que tiene el cambio constructivo propuesto, y especialmente la configuración formal y de materiales que debe valorarse desde el punto de vista de la integración paisajística en la licencia municipal.

Las consideraciones anteriores se formulan en respuesta a un trámite de consulta urbanística. El cumplimiento del art. 224.1 del TRLOTUP requiere la presentación formal de una solicitud del promotor de la DIC, en la que se concreten con mayor detalle las características de la modificación propuesta, y la emisión de un informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia sobre la necesidad o no de la tramitación de una nueva DIC, previo informe en materia de territorio y paisaje. Sirva, por tanto, la respuesta a la consulta formulada a los efectos de expresar los criterios generales que se aplicarán a la solicitud que debe presentar el promotor de la modificación de la DIC.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del 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