
 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b>	Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012	
---	---	---

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

**Expedient:** C-40/2023

**Municipi:** ALBERIC.

**Assumpte:** Consulta sobre autorització de modificació d'activitat.

## AJUNTAMENT D'ALBERIC

En referència a la consulta formulada per l'Ajuntament d'Alberic, relativa a l'autorització que és procedent en el cas d'una modificació d'una activitat terciària situada en la parcel·la 24, del polígon 2, del cadastre de rústica del terme municipal esmentat, s'emet aquest informe amb les consideracions que s'exposen a continuació.

Com a antecedents principals de la qüestió plantejada, es destaquen els següents:

- Es va concedir declaració d'interés comunitari (DIC) per a l'activitat destinada a celebració de banquets a l'aire lliure en la parcel·la esmentada, mitjançant la Resolució de 31 de juliol de 2009 del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, atorgada a la mercantil NOBLEZA DE LA TIERRA, SL
- Cessió de la DIC a la mercantil VALENCIA CATERING Y ESPACIOS, SL.
- La instal·lació compta amb llicència d'obertura per a activitat de celebracions i banquets, de data 18/12/2019.
- Requeriment d'anul·lació de llicència de 03/02/2020, formulat per la Direcció General d'Urbanisme.
- Resolució del cap del Servei Territorial d'Urbanisme de València, de 6 de març de 2019, per la qual es es considera que l'Ajuntament d'Alberic desisteix de la sol·licitud d'informe d'exempció de DIC relativa a la implantació d'una carpa per a celebracions i banquets a l'aire lliure, en la parcel·la anteriorment referida.

La DIC atorgada estava condicionada al compliment d'una sèrie de condicions: les indicades en l'informe del Servei de Carreteres de la Diputació Provincial de València, de 5 de maig de 2007; la preservació del domini públic d'una via pecuària; les indicades en l'informe de l'Oficina de Gestió Tècnica del Parc Natural de l'Albufera, de 3 de setembre de 2008; i la inscripció en el Registre de la propietat de la vinculació del terreny a l'ús i l'aprofitament autoritzat.

L'actuació que se sotmet a consulta consisteix en la substitució de la carpa tèxtil lleugera per una construcció tradicional —no es concreta quina—, sense variar ni la superfície ocupada, ni la ubicació a l'interior de la parcel·la, ni la distribució interior de l'espai, ni la resta dels paràmetres reguladors. S'indica que la intervenció no afecta ni la casa originària, ni el local on es realitza la preparació del servei d'àpats, ni la zona de lavabos. La finalitat d'aquesta modificació és complir el Codi tècnic de l'edificació (CTE).

La consulta, finalment, sol·licita contestació a les qüestions següents:

"1a.- Eximent que permeta autoritzar la substitució de carpa de 375 m<sup>2</sup> per edificació tradicional adaptada al CTE, com a complement a la llicència d'obertura prèviament concedida, mantenint el mateix ús i la mateixa superfície d'aprofitament.

2a.- Aprofitament de la DIC, amb els detalls següents:

2.1.- Validesa de la DIC, perno existir declaració de caducitat.

2.2.- Cessió de DIC a VALENCIA CATERING Y ESPACIOS, SL.

2.3.- Cànon que s'ha d'establir, considerant que l'estipulat prèviament no es va liquidar i s'ha modificat la forma de valoració, segons estableix l'article 221 del Decret legislatiu 1/2021.

2.4.- Si segons l'article 224. Modificacions de les declaracions d'interés comunitari, no serà necessari obtenir una nova declaració d'interés comunitari per tractar-se d'una modificació que consisteix en la reforma de les edificacions i instal·lacions autoritzades per una declaració prèvia i no existeix un increment de l'aprofitament ni de l'ocupació de l'activitat atorgat per aquesta; el que requerirà la incorporació expressa a l'expedient municipal dels informes en matèria d'urbanisme, de territori i de paisatge".

Com a qüestions principals que han de considerar-se a l'hora de donar resposta a les qüestions plantejades, s'indiquen les següents:

- En la DIC atorgada l'any 2009 es recull expressament la carpa on se celebren els esdeveniments: "superfície ocupada per instal·lacions complementàries: (carpa) = 375 m<sup>2</sup>". I es computa la superfície en el paràmetre "Superfície ocupada per l'activitat: 2.750 m<sup>2</sup>". També es recull expressament que "...realitza una xicoteta intervenció, la qual consisteix en una esplanació de ciment i una nau de servei d'àpats de 375 m<sup>2</sup>".
- En la DIC també es recull expressament que l'ocupació de la parcel·la per l'activitat, incloent-hi la carpa, és del 19,08 %, que resulta inferior al 50 % exigint per la normativa llavors aplicable (art. 27 de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable). Actualment, aquesta condició també s'exigeix en l'article 211.2 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant, TRLOTUP).
- Ni en el planejament municipal ni en la legislació urbanística —la vigent en el moment de concessió de la DIC i l'actualment vigent— es fixa un índex d'edificabilitat màxim aplicable a la parcel·la per a aquest tipus d'activitat terciària.
- S'indica, en els informes municipals remesos juntament amb la consulta, que en el projecte relatiu a la llicència d'activitat es va tindre en compte el còmput de la construcció corresponent a la carpa exterior amb una superfície de 375 m<sup>2</sup>.

Tenint en compte tot l'anteriorment indicat, la resposta a les qüestions plantejades en la consulta són les següents:

1a.- No s'entén el concepte de "eximent que permeta autoritzar la substitució de carpa de 375 m<sup>2</sup> per edificació tradicional adaptada al CTE". No es planteja com cap dels supòsits d'exempció de DIC que estan regulats en els articles 217, 218 i 219 del TRLOTUP. En tot cas, ens remetem a la contestació a l'apartat 2.4.

2.1.- Respecte a la validesa de la DIC, per no existir declaració de caducitat, certament la DIC està en vigor, si bé la seua efectivitat estava condicionada al compliment d'una sèrie de condicions que s'han referit anteriorment. L'Ajuntament d'Alberic és l'organisme competent per a verificar el compliment de les condicions establides en l'atorgament de la DIC; si no s'ha complert alguna d'aquestes condicions, la DIC no ha adquirit l'efectivitat plena. En conseqüència, l'autorització, si és el cas, de la modificació proposada estarà condicionada a la verificació del compliment d'aquestes condicions.



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i  
Avaluació Ambiental  
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1  
C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel.  
012

**ANY  
SOROLLA**

2.2.- Respecte a la cessió de la DIC, no es té constància en la Direcció General d'Urbanisme que s'hagen aportat els documents que formalitzen tal cessió en la promoció de la DIC. No es requereix un nou acord de modificació de la DIC, però sí que s'aporten els documents pels quals les dos mercantils accepten la cessió de la DIC i la mercantil a la qual se cedeix la gestió de la DIC assumisca expressament tots els compromisos derivats de l'atorgament de la DIC.

2.3.- Davant l'impagament del cànon, és l'Ajuntament d'Alberic el que ha d'exigir el compliment de tal obligació. Com a criteri general, l'import del cànon serà el fixat en el seu moment en l'atorgament de la DIC i, respecte a la nova construcció que es proposa, s'haurà de calcular segons estableix actualment l'article 221 del TRLOTUP.

2.4.- Respecte a si es requereix obtindre una nova declaració d'interés comunitari per a la substitució de la carpa per la nova construcció plantejada, es consideren els criteris següents:

- La superfície ocupada no varia, ja que l'ocupació de superfície ja estava expressament autoritzada en la DIC de l'any 2009.
- L'ús tampoc varia, ja que era en la carpa on es desenvolupaven els esdeveniments i continuarà sent en aquest espai on es desenvolupen.
- La carpa no era una mera coberta tèxtil, sinó que era una instal·lació tancada que suposava un volum i una edificabilitat, per la qual cosa la transformació en un espai tancat per paraments construïts en lloc de làmines de tipus tèxtil no suposa una variació significativa quant a volum i superfície construïda.
- Certament, l'edificabilitat de la carpa no estava computada com a tal en els paràmetres ressenyats en la DIC, però cal tindre en compte que el coeficient d'edificabilitat era de 0,042 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s i en computar la nova construcció resulta un valor de 0,068 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, que continua sent una edificabilitat molt baixa i, en tot cas, no hi ha fixada una edificabilitat màxima ni en el pla municipal ni en el TRLOTUP.
- Podria considerar-se que estem en el supòsit de l'article 224.2.a) del TRLOTUP, que determina, per imperatiu legal, que no és necessari obtindre una nova declaració d'interés comunitari quan la modificació consistisca en la reforma de les edificacions i instal·lacions autoritzades per una declaració prèvia i no existisca un increment de l'aprofitament ni de l'ocupació de l'activitat atorgat per aquesta. L'ús i l'aprofitament del local on se celebren els esdeveniments sí que era considerat en la DIC de 2009, encara que no estava computat en la superfície edificada, com s'ha analitzat en l'apartat anterior. Per això, és procedent aplicar l'article 224.1 del TRLOTUP, que s'analitza en l'apartat següent.
- Segons l'article 224.1 del TRLOTUP, s'ha de valorar si l'entitat de les modificacions proposades requereix la tramitació d'una nova declaració d'interés comunitari. Ja s'ha analitzat que la distribució d'activitats en la parcel·la no varia, que l'ocupació tampoc es modifica i que el canvi consisteix a substituir un volum definit per paraments lleugers de tipus tèxtil (paraments verticals i tancament de coberta) per paraments construïts que tanquen un volum similar. A l'efecte d'incidència en l'ordenació urbanística aquest canvi no suposa cap incidència significativa; tampoc té rellevància la incidència en el còmput de l'edificabilitat, ja que ni està limitada per un valor màxim, ni es pot considerar vàlidament que hi haja una modificació dels m<sup>2</sup> utilitzats per a l'ús del local d'esdeveniments. També s'ha de valorar el que aportaria un tràmit molt més

complex, com és el d'una DIC enfront d'un tràmit de llicència municipal, a l'efecte de valorar el canvi proposat; realment, en el tràmit de llicència municipal es poden valorar igualment les repercussions que té el canvi constructiu proposat i, especialment, la configuració formal i de materials que ha de valorar-se des del punt de vista de la integració paisatgística en la llicència municipal.

Les consideracions anteriors es formulen en resposta a un tràmit de consulta urbanística. El compliment de l'article 224.1 del TRLOTUP requereix la presentació formal d'una sol·licitud del promotor de la DIC, en la qual es concreten amb major detall les característiques de la modificació proposada, i l'emissió d'un informe del Servei Territorial d'Urbanisme de València sobre la necessitat o no de la tramitació d'una nova DIC, amb l'informe previ en matèria de territori i paisatge. Servisca, per tant, la resposta a la consulta formulada a l'efecte d'expressar els criteris generals que s'aplicaran a la sol·licitud que ha de presentar el promotor de la modificació de la DIC.

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

D'altra banda, vos informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per 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, PAISATGE I AVALUACIÓ  
AMBIENTAL