

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

**Expte:** C 58/2023 – SOLCON 3288968 ((V20230308)

**MUNICIPIOS:** Camporrobles, Caudete de las Fuentes, Chera, Fuenterrobles, Requena, Sinarcas, Utiel, Venta del Moro y Villagordo del Gabriel (Comarca De La Plana De Utiel-Requena)

**ASUNTO:** CONSULTA SOBRE INTERPRETACION DEL ARTÍCULO 219.2.b).1º DEL TRLOTUP

### MANCOMUNIDAD DEL INTERIOR, TIERRA DEL VINO

En relación con la consulta realizada en fecha 11 de abril de 2023 por la Mancomunidad del Interior, Tierra del Vino, al objeto de que el Servicio de Asesoramiento municipal e Intervención Urbanística concrete la interpretación adecuada que ha de realizarse de una de las exenciones de DIC previstas en el artículo 219 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, tras su modificación por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre, se analizan a continuación las cuestiones planteadas.

La consulta plantea diferentes cuestiones referidas a la aplicabilidad del artículo 219 del TRLOTUP, en concreto tras la redacción dada al apartado 2.b).1º, y máxime en contraste con los apartados 1. y 2.b).2º. Al respecto, se comunica lo siguiente en relación con los extremos solicitados:

**PRIMERO.** El artículo 219.1 del TRLOTUP indica: *“1. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida”.*

Es cierto que esta exención de DIC es de aplicación para todo tipo de suelo no urbanizable (común o protegido) ya que el precepto no establece distinción. Resulta aplicable únicamente para los usos tasados de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración, sin que tampoco se indique si estos usos deben o no estar vinculados de algún modo a explotaciones agrícolas; por lo que, se considera que, aunque en una primera interpretación, se podría entender que estos usos y aprovechamientos deberían ser propios e independientes sin vinculación a explotación agrícola, nada se indica respecto a que no puedan ser actividades agrarias complementarias según la legislación agropecuaria, no estableciendo tampoco el precepto distinción en este punto. Las construcciones tradicionales que pueden ser reutilizadas son exclusivamente viviendas rurales y construcciones agrarias o industriales legalmente edificadas. En estos casos, puede incluso realizarse hasta un 20% de ampliación de la edificación legalmente construida.

**SEGUNDO.** El artículo 219.2.b).1º del TRLOTUP, en su actual redacción establece:

*“2. Se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común: (...) b) Los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las siguientes actividades agrarias complementarias: 1º. Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, establecimiento para la práctica deportiva o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional, en edificaciones existentes con licencia de obras y cuya superficie construida de la actuación no supere los 500 m<sup>2</sup>”*

Esta exención se diferencia de la anterior en los siguientes aspectos: solo es de aplicación al suelo no urbanizable común, por lo que no cabe en suelo no urbanizable protegido, y los usos y aprovechamientos a eximir de DIC deben ser necesariamente actividades agrarias complementarias. En estos dos puntos sí se ha distinguido el precepto con respecto a la redacción del artículo 219.1. No se limita el tipo de edificación

existente con licencia de obras que puede ser objeto de recuperación, como sí limita el 219.1 a determinados tipos de edificaciones. Aquí se indica que la actuación debe ser *“recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional”* y en el 219.1 se indica: *“reutilización de arquitectura tradicional”*.

**TERCERO.** Respecto a este último caso, la Mancomunidad plantea una duda de interpretación: se considera que la implantación de las actividades agrarias complementarias referidas, en suelo no urbanizable común, estarían exentas de DIC si se dan a la vez las siguientes condiciones: 1) que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional y, además, 2) que se trate de edificaciones existentes con licencia de obras y superficie construida de la actuación hasta 500 m<sup>2</sup>.

Las posibles interpretaciones y consecuencias serían:

*“a) Si entendemos que el límite de la superficie construida de 500 m<sup>2</sup> se refiere únicamente a la edificación legalmente ya existente, con esa interpretación todas las situaciones susceptibles de ampararse en este precepto estarían ya incluidas en el apartado 1 del artículo transcrito al inicio de la consulta (219.1), que sería menos restrictivo al posibilitar la ampliación de hasta el 20% y no tener ningún límite de superficie construida de la edificación considerada. Incluiría los mismos usos, excepto el deportivo”.*

Se considera correcta la interpretación, ya que, de una primera lectura del precepto, se deduce que al hablar de la superficie construida de hasta 500 m<sup>2</sup> se está refiriendo a la edificación existente con licencia de obras sobre la que se va a realizar la actuación consistente en la recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional, sin que el artículo está incluyendo la posibilidad de ampliación de la edificación legamente construida, como sí indica el 219.1.

Las edificaciones existentes sobre las que se puede realizar la actuación deben cumplir dos condiciones acumulativas: 1) Tener licencia de obras; y 2) Tener una superficie construida que no supere los 500 m<sup>2</sup>. Ello se desprende de la lectura del citado artículo: *en edificaciones existentes con licencia de obras y cuya superficie construida de la actuación no supere los 500 m<sup>2</sup>”.*

Lo que induce a confusión es la inclusión de la expresión “de la actuación” después de “superficie construida”. En todo caso, la actuación es la recuperación de un patrimonio arquitectónico tradicional, consistente en una edificación existente que cuenta con licencia de obras y cuya superficie construida no debe superar los 500 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, la palabra actuación se entiende que se corresponde con la edificación existente.

El artículo 219.1 es más limitativo, en cuanto que tasa los tipos de edificación existente sobre los que se puede realizar la recuperación, ya que limita a vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, y según el 219.2.b).1º se puede incluir todo tipo de edificaciones existentes con licencia de obras.

Con estas diferencias, se puede aplicar el 219.1 o el 219.2.b).1º y en algún caso se podrían aplicar los dos. En principio, el promotor debe justificar a cuál de los dos supuestos de exención de DIC se acoge.

*b) Alternativamente podría interpretarse que el límite de la <superficie construida de la actuación hasta 500 m<sup>2</sup>>, se refiere al conjunto de la actuación que se pretende: edificación existente + nuevas construcciones. Esta interpretación permitiría actuaciones donde, si la edificación existente presenta una superficie construida inferior a 500 m<sup>2</sup>, se pudiera ampliar hasta esos 500 m<sup>2</sup>, sin la limitación del 20% del apartado 219.1. Por ejemplo, una edificación legamente existente tradicional de 300 m<sup>2</sup> permitiría una edificación complementaria de nueva planta de hasta 200 m<sup>2</sup>, lo que supondría una ampliación superior al 20%, resultando un total de 500 m<sup>2</sup>. (...).*

Procede la reiteración en lo expuesto respecto a la interpretación anterior a), ya que la actuación de recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional en su conjunto, según se desprende de este precepto, consiste en recuperar una edificación existente con licencia de obras que cuenta con superficie construida de hasta 500 m<sup>2</sup>, sin que el precepto plantee la posibilidad de ampliación de la edificación. Por lo tanto, no cabe esta interpretación planteada en el apartado b).

*c) Cabe la interpretación que al indicar “superficie construida de la actuación”, se refiera a la nueva actuación (nueva edificación), que se pretende implantar, y, por lo tanto, no se incluya en su computo la edificación tradicional legalmente existente; imponiendo que la actuación esté vinculada a la recuperación de dicho patrimonio arquitectónico tradicional. Esa nueva actuación o construcción estaría limitada a 500 m<sup>2</sup>, sin necesidad de DIC para los usos indicados.*

Procede la reiteración en lo expuesto respecto a las dos interpretaciones anteriores a) y b), ya que la actuación de recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional en su conjunto, según se desprende de este precepto, consiste en recuperar una edificación existente con licencia de obras que cuenta con superficie construida de hasta 500 m<sup>2</sup>, sin que el precepto plantee la posibilidad de ampliación de esta edificación. Los

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

500 m<sup>2</sup> se están refiriendo a la edificación existente, en ningún caso a las posibles ampliaciones que no se prevén expresamente en el artículo. Por lo tanto, no cabe esta interpretación planteada en el apartado c).

**d)** *Por último, es posible que se pueda haber producido una errata, y la intención del legislador fuera la de que no fueran condiciones acumulativas sino alternativas, ello a la vista del subapartado inmediatamente posterior al analizado, esto es el 2.b).2º. Es decir, que se presentarían dos posibilidades:*

*1. Que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional, en edificaciones existentes con licencia de obras*

*2. Que la superficie construida de la actuación no supere los 500 m<sup>2</sup> (...).*

*Esta última interpretación estaría en consonancia tanto con la anterior redacción del precepto modificado a principios de año (Ley 8/2022, de 29 de diciembre), como con la redacción del apartado 2º del epígrafe 2.b).*

*Efectivamente, en la anterior redacción del precepto se indicaba lo siguiente:*

*<1º. Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o el plan urbanístico esté adaptado a este texto refundido y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m<sup>2</sup>>.*

*Se distinguían dos situaciones alternativas que eran motivo de exención:*

*1. Que supusiera la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional.*

*2. O que el plan urbanístico estuviera adaptado al texto refundido y la superficie construida de la actuación no superase los 500 m<sup>2</sup>.*

*Respecto del apartado 2.b.2º indica entre otras la siguientes circunstancias:*

*<2º. Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria que: (...) ii) Se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o la superficie construida de la actuación no supere los 800 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante y 600 m<sup>2</sup> de sótano. (...)>.*

*Se distinguen dos situaciones que son motivo de exención:*

*1. Que se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional.*

*2. O que la superficie construida de la actuación no supere 800 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante y 600 m<sup>2</sup> de sótano.*

*Parece lógico que los usos susceptibles de implantarse en el medio rural para fomentar el desarrollo de este, tengan similar tratamiento, permitiéndose su implantación sin necesidad de DIC bien mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional o, bien mediante las nuevas actuaciones con las correspondientes limitaciones superficiales en función de los usos, en atención a la diferente naturaleza de los mismos: usos de alojamiento turístico rural y restauración e incluso deportivos, hasta 500 m<sup>2</sup> y usos de carácter industrial tradicionalmente ligados a la primera transformación de productos agrícolas como bodegas, almazaras y otros, hasta 800 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante y 600 m<sup>2</sup> de sótano.*

*En conclusión, parece que si la lectura del apartado 2.b).1º se realiza en el contexto de lo claramente indicado en el apartado 2.b).2º y teniendo en cuenta su anterior redacción, pudiese entenderse la posibilidad de implementar nuevas edificaciones sin necesidad de DIC para los usos indicados con el límite superior de 500 m<sup>2</sup>*

*Respecto a esta última cuestión, se comparte la interpretación de la Mancomunidad, referida a la posible errata en la nueva redacción del artículo 219.2.b).1º, dada la coherencia de los argumentos esgrimidos, comparando la actual redacción del precepto con la anterior redacción y con el 219.2.b).2º. En ese sentido, se pone de manifiesto que desde la Dirección General de Urbanismo se instará la modificación del precepto aludido.*

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**".

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL