

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

## SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

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

**MUNICIPI:** Camporrobles, Caudete de las Fuentes, Chera, Fuenterrobles, Requena, Sinarcas, Utiel, Venta del Moro i Villagordo del Cabriel (comarca de la Plana d'Utiel-Requena)

**ASSUMPTE:** CONSULTA SOBRE INTERPRETACIÓ DE L'ARTICLE 219.2.b.1r DEL TRLOTUP

### MANCOMUNITAT INTERIOR, TIERRA DEL VINO

En relació amb la consulta realitzada en data 11 d'abril de 2023 per la Mancomunitat Interior, Tierra del Vino, a fi que el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística concrete la interpretació adequada que ha de realitzar-se d'una de les exempcions de DIC previstes en l'article 219 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, TRLOTUP), aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, després de la seua modificació per la Llei 8/2022, de 29 de desembre, s'analitzen a continuació les qüestions plantejades.

La consulta planteja diferents qüestions referides a l'aplicabilitat de l'article 219 del TRLOTUP, en concret després de la redacció feta a l'apartat 2.b.1r, i màximament en contrast amb els apartats 1 i 2.b.2n. Sobre este tema, es comunica el següent en relació amb els aspectes sol·licitats:

**PRIMER.** L'article 219.1 del TRLOTUP indica: *"1. La reutilització d'arquitectura tradicional per a la implantació d'allotjament turístic rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats en habitatge rural o construcció agrària o industrial legalment edificada, està exempta de declaració d'interés comunitari, però subjecta a informe vinculant de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si és el cas, així com a llicència municipal. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'este precepte podran comportar una ampliació de fins a un vint per cent de l'edificació legalment construïda".*

És cert que esta exempció de DIC és aplicable per a tot tipus de sòl no urbanitzable (comú o protegit), ja que el precepte no estableix distinció. Resulta aplicable únicament per als usos taxats d'allotjament turístic rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració, sense que tampoc s'indique si estos usos ha d'estar o no vinculats d'alguna manera a explotacions agrícoles; per la qual cosa es considera que, encara que en una primera interpretació, es podria entendre que estos usos i aprofitaments haurien de ser propis i independents sense vinculació a explotació agrícola, res s'indica sobre que no puguen ser activitats agràries complementàries segons la legislació agropecuària, i el precepte no estableix tampoc distinció en este punt. Les construccions tradicionals que poden ser reutilitzades són exclusivament habitatges rurals i construccions agràries o industrials legalment edificades. En estos casos, pot fins i tot realitzar-se fins a un 20 % d'ampliació de l'edificació legalment construïda.

**SEGON.** L'article 219.2.b.1r del TRLOTUP, en la seua actual redacció estableix:

*"2. S'eximiran de la declaració d'interés comunitari en sòl no urbanitzable comú: (...) b) Els usos i aprofitaments en el medi rural relatius a les següents activitats agràries complementàries: 1r. Allotjament de turisme rural, establiment de restauració o assimilats, establiment per a la pràctica esportiva o assimilats, sempre que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional, en edificacions existents amb llicència d'obres i amb una superfície construïda de l'actuació que no supere els 500 m<sup>2</sup>."*

Esta exempció es diferencia de l'anterior en els aspectes següents: només és aplicable al sòl no urbanitzable comú, per la qual cosa no és possible en sòl no urbanitzable protegit, i els usos i aprofitaments a eximir de DIC han de ser necessàriament activitats agràries complementàries. En estos dos punts sí que s'ha distingit el precepte respecte a la redacció de l'article 219.1. No es limita el tipus d'edificació existent amb llicència d'obres que pot ser objecte de recuperació, com sí que limita el 219.1 determinats tipus d'edificacions. Ací s'indica que l'actuació ha de ser *"recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional"* i en el 219.1 s'indica: *"reutilització d'arquitectura tradicional"*.

**TERCER.** Respecte a este últim cas, la Mancomunitat planteja un dubte d'interpretació: es considera que la implantació de les activitats agràries complementàries a què s'ha fet referència, en sòl no urbanitzable comú, estarien exemptes de DIC si es donen alhora les condicions següents: 1) que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional i, a més, 2) que es tracte d'edificacions existents amb llicència d'obres i superfície construïda de l'actuació fins a 500 m<sup>2</sup>.

Les possibles interpretacions i conseqüències serien:

**a)** *Si entenem que el límit de la superfície construïda de 500 m<sup>2</sup> es referix únicament a l'edificació legalment ja existent, amb eixa interpretació totes les situacions susceptibles d'emparar-se en este precepte estarien ja incloses en l'apartat 1 de l'article transcrit a l'inici de la consulta (219.1), que seria menys restrictiu en possibilitar l'ampliació de fins al 20 % i no tindria cap límit de superfície construïda de l'edificació considerada. Inclouria els mateixos usos, excepte l'esportiu".*

Es considera correcta la interpretació, ja que d'una primera lectura del precepte es dedueix que en parlar de la superfície construïda de fins a 500 m<sup>2</sup> s'està referint a l'edificació existent amb llicència d'obres sobre la qual es realitzarà l'actuació consistent en la recuperació del patrimoni arquitectònic tradicional, sense que l'article incloga la possibilitat d'ampliació de l'edificació legament construïda, com sí que indica el 219.1.

Les edificacions existents sobre les quals es pot realitzar l'actuació han de complir dos condicions acumulatives: 1) Tindre llicència d'obres; i 2) Tindre una superfície construïda que no supere els 500 m<sup>2</sup>. Això es desprèn de la lectura de l'esmentat article: **en edificacions existents amb llicència d'obres i amb una superfície construïda de l'actuació que no supere els 500 m<sup>2</sup>.**

El que induïx a confusió és la inclusió de l'expressió "de l'actuació" després de "superfície construïda". En tot cas, l'actuació és la recuperació d'un patrimoni arquitectònic tradicional, consistent en una edificació existent que compta amb llicència d'obres i la superfície construïda de les quals no ha de superar els 500 m<sup>2</sup>. Per tant, la paraula actuació s'entén que es correspon amb l'edificació existent.

L'article 219.1 és més limitatiu, atés que taxa els tipus d'edificació existent sobre els quals es pot realitzar la recuperació, ja que limita a habitatge rural o construcció agrària o industrial legalment edificada, i segons el 219.2.b).1r es pot incloure tot tipus d'edificacions existents amb llicència d'obres.

Amb estes diferències, es pot aplicar el 219.1 o el 219.2.b).1r i en algun cas es podrien aplicar els dos. En principi, el promotor ha de justificar a quin dels dos supòsits d'exempció de DIC s'acull.

**b)** *Alternativament, podria interpretar-se que el límit de la "superfície construïda de l'actuació fins a 500 m<sup>2</sup>", es referix al conjunt de l'actuació que es pretén: edificació existent + noves construccions. Esta interpretació permetria actuacions on, si l'edificació existent presenta una superfície construïda inferior a 500 m<sup>2</sup>, es poguera ampliar fins a eixos 500 m<sup>2</sup>, sense la limitació del 20 % de l'apartat 219.1. Per exemple, una edificació legament existent tradicional de 300 m<sup>2</sup> permetria una edificació complementària de nova planta de fins a 200 m<sup>2</sup>, la qual cosa suposaria una ampliació superior al 20 %, resultant un total de 500 m<sup>2</sup>. (...).*

És procedent la reiteració en el que s'ha exposat respecte a la interpretació anterior a), ja que l'actuació de recuperació del patrimoni arquitectònic tradicional en el seu conjunt, segons es desprèn d'este precepte, consistix a recuperar una edificació existent amb llicència d'obres que compta amb superfície construïda de fins a 500 m<sup>2</sup>, sense que el precepte plantege la possibilitat d'ampliació de l'edificació. Per tant, no és possible esta interpretació plantejada en l'apartat b).

**c)** És possible la interpretació que en indicar "superfície construïda de l'actuació" es referisca a la nova actuació (nova edificació) que es pretén implantar, i, per tant, no s'incloua en el seu còmput l'edificació tradicional legalment existent; imposant que l'actuació estiga vinculada a la recuperació d'este patrimoni arquitectònic tradicional. Eixa nova actuació o construcció estaria limitada a 500 m<sup>2</sup>, sense necessitat de DIC per als usos indicats.

És procedent la reiteració en allò que s'ha exposat respecte a les dos interpretacions anteriors a) i b), ja que l'actuació de recuperació del patrimoni arquitectònic tradicional en el seu conjunt, segons es desprén d'este precepte, consistix a recuperar una edificació existent amb llicència d'obres que compta amb superfície construïda de fins a 500 m<sup>2</sup>, sense que el precepte plantege la possibilitat d'ampliació d'esta edificació. Els 500 m<sup>2</sup> es referixen a l'edificació existent, en cap cas a les possibles ampliacions que no es preveuen expressament en l'article. Per tant, no és possible esta interpretació plantejada en l'apartat c).

**d)** Finalment, és possible que es puga haver produït una errata, i la intenció del legislador fora que no foren condicions acumulatives sinó alternatives, això en vista del subapartat immediatament posterior a l'analitzat, això és el 2.b.2n. És a dir, que es presentarien dos possibilitats:

1. Que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional, en edificacions existents amb llicència d'obres

2. Que la superfície construïda de l'actuació no supere els 500 m<sup>2</sup> (...).

Esta última interpretació estaria d'acord tant amb l'anterior redacció del precepte modificat a l'inici de l'any (Llei 8/2022, de 29 de desembre), com amb la redacció de l'apartat 2n de l'epígraf 2.b).

Efectivament, en l'anterior redacció del precepte s'indicava el següent:

"1r. Allotjament de turisme rural, establiment de restauració o assimilats, sempre que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o el pla urbanístic estiga adaptat a este text refós i la superfície construïda de l'actuació no supere els 500 m<sup>2</sup>."

Es distingien dos situacions alternatives que eren motiu d'exempció:

1. Que suposara la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional.

2. O que el pla urbanístic estiguera adaptat al text refós i la superfície construïda de l'actuació no superara els 500 m<sup>2</sup>.

Respecte de l'apartat 2.b.2n indica entre altres les circumstàncies següents:

"2n. Cellers de vi, almàsseres o altres instal·lacions de la indústria agroalimentària que: (...) ii) Es tracte de recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o la superfície construïda de l'actuació no supere els 800 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant i 600 m<sup>2</sup> de soterrani. (...)".

Es distingixen dos situacions que són motiu d'exempció:

1. Que es tracte de recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional.

2. O que la superfície construïda de l'actuació no supere 800 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant i 600 m<sup>2</sup> de soterrani.

Sembla lògic que els usos susceptibles d'implantar-se en el medi rural per a fomentar-ne el desenvolupament, tinguen similar tractament, i es permeta la seua implantació sense necessitat de DIC, bé mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic tradicional, o bé mitjançant les noves actuacions amb les corresponents limitacions superficials en funció dels usos, atesa la diferent naturalesa d'estos: usos d'allotjament turístic rural i restauració, i fins i tot esportius, fins a 500 m<sup>2</sup>, i usos de caràcter industrial tradicionalment lligats a la primera transformació de productes agrícoles com ara cellers, almàsseres i d'altres, fins a 800 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant i 600 m<sup>2</sup> de soterrani.

En conclusió, sembla que si la lectura de l'apartat 2.b.1r es realitza en el context del que clarament s'ha indicat en l'apartat 2.b.2n i tenint en compte la seua anterior redacció, poguera entendre's la possibilitat d'implementar noves edificacions sense necessitat de DIC per als usos indicats amb el límit superior de 500 m<sup>2</sup>.

Pel que fa a esta última qüestió, es compartix la interpretació de la Mancomunitat, referida a la possible errata en la nova redacció de l'article 219.2.b.1r, atesa la coherència dels arguments esgrimits, comparant l'actual redacció del precepte amb l'anterior redacció i amb el 219.2.b.2n. En eixe sentit, es posa de manifest que des de la Direcció General d'Urbanisme s'instarà la modificació del precepte al·ludit.

Quant a la contestació d'esta 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'esta direcció general, la d'«evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, 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 seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**».

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua tasca 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/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME, PAISATGE I AVALUACIÓ AMBIENTAL