

Expedient: C-31/2020 HF

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: Alacant

Assumpte: El Plantí, regularització d'instal·lacions i llicència de noves instal·lacions esportives

Eduardo Medina Correcher
en representació d'EL PLANTÍO GOLF
RESORT SL
Av. Benito Pérez Galdós, 49, esc. 4 1 H
03005 ALACANT

En data **07/05/2020** 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), escrit de Sr. EDUARDO MEDINA CORRECHER, en representació de la mercantil EL PLANTÍO GOLF RESORT SL, pel qual formula **consulta** respecte a determinades qüestions relacionades amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant (CTUA), de 23/04/2018, pel qual es va aprovar la modificació d'ampliació -d'usos i edificabilitat- de la declaració d'interés comunitari (DIC) per al complex hotelier turísticoesportivorecreatiu a la partida de Bacarot, TM Alacant; consulta que concreta en els termes següents:

(...)

3. QÜESTIONS QUE SE SOTMETEN A CONSULTA

Primera. Càmput del termini per a sol·licitar les llicències urbanístiques per a l'ampliació de l'hotel
L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant pel qual s'aprova la modificació de la DIC exigeix (punt 8 de la part dispositiva) que les llicències per a l'ampliació de l'hotel **se sol·liciten en el termini de 6 mesos**, en aplicació de l'article 206.8 LOTUP, que diu: "Es pot iniciar el procediment de declaració de caducitat de la declaració d'interés comunitari si, en el termini de sis mesos comptadors des de la notificació, no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes previstos en la legislació urbanística, o no s'inscriu en el registre de la propietat corresponent".

Així doncs, el *dies a quo* per al càmput del termini és de la notificació; no obstant això, atés que aquesta part va presentar **recurs parcial de reposició** contra determinades parts de l'acord de la Comissió Territorial, d'essencial importància per al desenvolupament i la materialització de l'ampliació de l'hotel, i atés que expressament es va sol·licitar la suspensió de l'executivitat de l'acord, aquesta part entén, de conformitat amb el que disposa el nostre ordenament jurídic administratiu, que el termini per a complir la condició de sol·licitar les llicències municipals **ha de computar-se des que l'acord va adquirir fermesa administrativa** i, en concret, des de la notificació, a aquesta part, de la resolució estimatòria de la reposició al·ludida; notificació que es va produir en data 17 de febrer de 2020; data que ha de considerar-se *dies a quo* a l'efecte de càmput del termini indicat.

Però, a més, no pot ignorar aqueixa Direcció General que les mesures adoptades pel Govern de la nació,

en ocasió de l'estat d'alarma declarat per a fer front a la crisi del coronavirus, van comportar el tancament obligatori dels establiments hotelers que, en data de hui, encara no saben quan podran reobrir i, molt menys, tornar a funcionar al 100%. Aquesta circumstància suposa una gravíssima distorsió en el normal funcionament de l'hotel i camp de golf, la qual cosa compromet la important inversió a efectuar per a l'ampliació de l'hotel, que no podrà encarar-se fins que el mercat turístic s'estabilitze de nou.

Tot això obliga a un replantejament en profunditat del termini per a l'obligatòria sol·licitud de les llicències necessàries per a l'ampliació de l'hotel, per la qual cosa se sol·licita a aqueixa Direcció General que confirme el *dies a quo* raonat per aquesta part per a, seguidament, confirmar la possibilitat de suspensió del termini fins que els indicadors oficials confirmen la recuperació de la demanda turística, es recupere la normalitat i pugui afrontar-se la inversió de l'ampliació de l'hotel.

Segona. Tramitació de les llicències urbanístiques municipals de les instal·lacions existents (hotel i camp de golf)

Ja s'ha dit que és públic i notori que tant l'hotel com el camp de golf funcionen ininterrompudament i a ple rendiment des de fa anys; paguen tots els tributs municipals exigibles IBI i IAE; passen les pertinents inspeccions turístiques, i tenen al corrent totes les assegurances obligatòries, però que no es disposa de títol administratiu fefaent acreditatiu d'un atorgament exprés i formal de llicència, malgrat els nostres constants requeriments, sinó que funcionen amb llicències -d'obra i activitat- obtingudes de manera presumpta, en aplicació de la doctrina del silenci administratiu. Això, com també s'ha dit, suposa una anomalia formal que interessa a aquesta part corregir amb l'obtenció, de les administracions corresponents, dels títols acreditatius de les llicències presumptes de què es disposa perquè les edificacions existents són inatacables, estan patrimonialitzades i en ple funcionament des de fa anys, i constitueixen part de la important oferta turística i esportiva de la ciutat. Es desenvolupen en les materialitzades instal·lacions tant l'activitat d'hotel com la de camp de golf (com també les altres complementàries), edificacions i instal·lacions que ja van ser inspeccionades per l'Ajuntament d'Alacant en el seu moment, i s'hi van estendre les corresponents actes d'inspecció favorable.

Per això, i sense perjudici d'acatar el procediment i manera d'actuació que tant l'Ajuntament d'Alacant, com la Generalitat Valenciana determinen, aquesta part proposa, per un clar principi de seguretat jurídica, així com els de bona fe i confiança legítima, que es declare l'obtenció del títol administratiu acreditatiu de llicència d'obres de l'hotel mes el camp de golf existent, vist que tot està ja edificat, materialitzats els usos i aprofitaments i en complet funcionament, i pot fer-se mitjançant la **presentació de declaració responsable** (acompanyada dels projectes arquitectònics i altres documents tècnics i jurídics que corresponguen) perquè, a continuació, l'Ajuntament d'Alacant efectue la visita de comprovació que acredite que el que hi ha construït s'ajusta al projecte arquitectònic i compleix les determinacions del PGOU. No té sentit demanar una llicència per a fer alguna cosa que ja està feta, completament executada i en ple funcionament durant tants anys, més tenint en compte l'especial situació que vivim, i cal dotar de la necessària seguretat jurídica aquesta activitat econòmica tan necessària i que funciona com a atracció dels fluxos turístics europeus.

Aquesta proposta es basa en el que estableix l'article 15.3 de l'ordenança reguladora del procediment per a atorgar llicències urbanístiques i ambientals que actualment té en tramitació l'Ajuntament d'Alacant, la qual estableix la documentació i el procediment a seguir per a la legalització del supòsit descrit, mitjançant la tramitació de declaració responsable. D'igual manera ha de procedir-se amb la llicència d'activitat de totes instal·lacions, actuant seguint el que s'estableix en l'article 22 i concordants de la citada ordenança. De la mateixa forma, té fonamentació en el que l'ordenament jurídic disposa en aquesta matèria, en el qual ha de prevaldre la naturalesa reglada de les edificacions, instal·lacions i activitats que es desenvolupen.

Tercera. Tràmits a seguir per a autoritzar l'ampliació de noves instal·lacions esportives (futbol més tenis) vinculades a les edificacions ja existents

La constant exigència de millora que han d'afrontar les instal·lacions turístiques d'importància fonamental per a la captació dels fluxos turístics i esportius per part de l'oferta que tinga la ciutat obliguen a atendre la forta demanda existent d'un producte esportiu (camps de futbol i tenis) dels quals hui es manca. En el document annex III figura un dossier amb plànols del que es proposa, característiques del sòl (classificació i qualificació, etc.), com també la justificació que l'execució d'aquestes instal·lacions no comporta materialització de cap edificabilitat, ja que s'utilitzarien els vestuaris, la recepció, el magatzem de material ja existents, contigus a la ubicació que es proposa.

En relació amb aquestes noves instal·lacions esportives es consulta a aqueixa Direcció General d'Urbanisme sobre el procediment per a obtenir les autoritzacions i llicències necessàries per a l'execució. (...)

Per aquesta raó, aquesta part, en l'exercici de la legitimació que exerceix, després dels tràmits que pertoquen, **SOL·LICITA:**

Que la Direcció General d'Urbanisme, com a administració que va tramitar l'actuació integral de la qual aquest comunicat exerceix la condició de promotor-adjudicatari, dicte instruccions per les quals, en resposta a les qüestions consultades, s'aclarisca la manera, el procediment i la forma en què s'han de tramitar les autoritzacions necessàries per a l'atorgament de les llicències relatives tant a la legalització de les instal·lacions de l'hotel més camp de golf existents, com l'ampliació de l'hotel autoritzada per la recent modificació de la DIC aprovada per la CTUA.

Igualment se sol·licita pronunciament respecte del còmput dels terminis per a la sol·licitud de llicència d'ampliació de l'hotel i l'eventual suspensió d'aquests en atenció a les circumstàncies exposades.

Finalment es demana també el pronunciament respecte del procediment per a l'obtenció de les llicències i les autoritzacions necessàries per a les noves instal·lacions esportives (futbol i tenis) anteriorment al·ludides.

En relació amb la consulta formulada han de tindre's en compte, per rellevants, els següents:

ANTECEDENTS DE FET

1. Es tenen per reproduïts tots els antecedents de fet, tràmits efectuats i informes emesos que consten en l'acord **CTUA, de 23/04/2018**, pel qual es va aprovar la modificació de la DIC G-9/94-14, Complex hoteler turisticoesportivorecreatiu El Plantío; modificació per la qual **es van ampliar els usos i l'edificabilitat atorgada per la DIC original** (Acord del Consell de 31/05/1993).

2. En data **01/06/2018**, la mercantil EL PLANTÍO GOLF RESORT SL va interposar **recurs d'alçada** (RA) contra el citat acord CTUA, de 23/04/2018. Mitjançant resolució de 17/02/2020, la secretària autonòmica de Política Territorial, Urbanisme i Paisatge (SAPTUP) **es va estimar parcialment** aquest recurs.

3. En data **07/05/2020** es va presentar la consulta objecte d'aquest informe.

Respecte dels antecedents de fet relacionats, resulten d'aplicació les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. Al marge de les qüestions respecte de les quals es formulen preguntes, l'escrit de consulta inclou una petició de suspensió del termini per a demanar llicència municipal; condició inherent a l'aprovació d'una DIC en aplicació del que s'estableix l'article 206.8, *in fine*, LOTUP i respecte de la qual aquest informe efectua pronunciament en la consideració segona; pronunciament que s'ha de comunicar al Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant perquè en tinga constància i, quan calga, verifique el compliment de la condició a) del punt quart de l'acord CTUA al qual es refereix l'antecedent de fet núm. 1 d'aquest informe.

D'altra banda, no s'hi aprecia cap inconvenient a acceptar el raonament del consultant justificant la seua legitimació activa per a plantejar la consulta. Efectivament, El Plantío Golf Resort té la condició de promotor-adjudicatari de l'actuació integral "Complex turisticoesportivohoteler denominada Camp de golf El Plantío aprovada, mitjançant DIC, per acord del Consell de 31/05/1993; per la qual cosa queda perfectament justificat el seu interès directe -i, per tant, la seua legitimació- per a formular, a l'administració atorgant d'aquella condició, consulta sobre determinades qüestions respecte de l'actuació integral *ut supra* referenciada.

PRIMERA. Planteja el consultant, en primer lloc, la qüestió del còmput del termini de sis mesos previst en l'article 206.8 LOTUP¹ -i reflectit en l'acord CTUA 23/04/2018 pel qual es va modificar la DIC- per a sol·licitar la preceptiva llicència municipal:

8. (...) Es pot iniciar el procediment de declaració de caducitat de la declaració d'interés comunitari si, en el termini de sis mesos comptadors des de la notificació, no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes previstos en la legislació urbanística o no s'inscriu en el registre de la propietat corresponent.

En relació amb aquesta obligació argumenta el consultant que

"...el termini per a complir la **condició** de sol·licitar les llicències municipals ha de computar-se des que l'acord ha adquirit fermesa administrativa i, en concret, des de la notificació, a aquesta part, de la resolució estimatòria de la reposició al·ludida; notificació que es va produir en data 17/02/2020; data que ha de considerar-se *dies a quo* a l'efecte de còmput del termini citat".

Doncs bé, aquesta argumentació ha de ser acollida i presa en consideració a partir d'una interpretació sistemàtica del mandat de sol·licitud de llicència de l'article 206.8; això en tant la teleologia de la norma pretén que la materialització d'usos i aprofitament en què la DIC consisteix no quede en mera proclama i que, en un temps raonable, es faça efectiu l'exercici de l'activitat que s'autoritza. Lògicament, l'acompliment empresarial de l'activitat requereix seguretat jurídica i, d'aquí ve que, fins i tot admetent l'eficàcia de la condició lligada a l'aprovació de la DIC (l'acte és vàlid i produeix efectes no interromputs per la interposició de recurs), resulte raonable -des de la seguretat jurídica vs risc empresarial- que el còmput del termini de sis mesos s'efectue a partir del moment que l'atorgament de la DIC ha esdevingut ferma amb l'estimació parcial del recurs d'alçada; és a dir, des del moment en què es va produir la fermesa en via administrativa pel fet que l'acte no és susceptible d'ulterior recurs en aquesta via.

És doctrina general incontestable que, en general, un acte administratiu és vàlid i eficaç des del moment en què es dicta, ja que així ho disposa l'article 39 LPACAP² en lligar l'eficàcia -la producció d'efectes de l'acte administratiu- a aquest moment. No obstant això, l'article 39 admet que aquesta producció d'efectes puga demorar-se en determinats supòsits:

¹ Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

² Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Article 39. Efectes (dels actes administratius)

1. Els actes de les administracions públiques subjectes al dret administratiu es presumeixen vàlids i produceixen efectes des de la data en què es dicten, llevat que s'hi dispose una altra cosa.

2. L'eficàcia quedarà demorada quan així ho exigisca el contingut de l'acte o aquesta estiga supeditada a la notificació, publicació o aprovació superior.

(...)

Per consegüent, tot i que és criteri general l'eficàcia immediata dels actes administratius, la llei admet la possibilitat de demora dels seus efectes en atenció a les específiques característiques, a la diversitat d'actes existents i a les diferències entre els seus continguts. Així, no és el mateix el contingut d'un acte sancionador que el d'un acte declaratiu (una llicència, per exemple); per la qual cosa, sent diferents, diferents han de ser les consideracions relatives a l'eficàcia d'aquests. D'aquesta manera és perfectament comprensible la innata eficàcia de l'acte sancionador (des del moment en què es dicta), en tant el seu contingut respon a l'exercici d'una potestat pública els efectes de la qual no admeten demora perquè així ho demana l'interés públic.

Qüestió diferent són, no obstant això, aquells actes declaratius consistents a autoritzar l'exercici de drets per part dels particulars i en els quals ni la potestat administrativa que s'exerceix ni el lligam a l'interés públic tenen la intensitat dels actes sancionadors, i aquells actes poden admetre determinada demora en la producció d'efectes en atenció a les específiques circumstàncies del seu contingut o al supòsit concret del qual s'originen; tot això sense que resulte cap perjudici per a l'interés públic.

És, doncs, des d'aquesta perspectiva que ha d'encarar-se la resposta a la qüestió plantejada en la consulta respecte del *dies a quo* per al còmput dels sis mesos de termini per a demanar les llicències urbanístiques municipals, i s'ha d'**admetre la data de notificació de la resolució del recurs d'alçada com dies a quo a l'efecte del còmput** citat; això en tant les característiques de l'acte recorregut (merament declaratiu) admeten la demora prevista en l'article 39.2 LPACAP en atenció al fet que no és sinó des de la fermesa en via administrativa de la modificació de la DIC que concorre al supòsit la seguretat jurídica necessària per a evitar que la inversió econòmica pugua veure's compromesa.

SEGONA. Idèntica argumentació (o almenys semblant) ha d'emprar-se per a resoldre la segona de les qüestions plantejades pel consultant: la **suspensió del còmput del termini de 6 mesos**, establert per l'article 206.8 LOTUP, per a sol·licitar les corresponents llicències urbanístiques municipals en desenvolupament de la modificació de DIC aprovada per la CTUA. Planteja, doncs, el consultant la possibilitat de suspendre **l'executorietat** -que no l'eficàcia- de l'acte administratiu aprovat per la CTUA; possibilitat expressament admesa en l'article 98.1 LPACAP:

Article 98. Executorietat

1. Els actes de les administracions públiques subjectes al dret administratiu han de ser immediatament executius, llevat que:

a) Es produïska la suspensió de l'execució de l'acte.

(...)

Suspensió que, com a mesura de naturalesa cautelar limitativa de l'executorietat de l'acte - vàlid i eficaç- acordat per la CTUA, pot prendre's en consideració a partir de la concurrència dels requisits exigits per la doctrina jurisprudencial en matèria de mesures cautelars: *fumus boni iuris* i *periculum in mora*, aquest últim a *sensu contrario*.

La concurrència del primer requisit (aparença de bon dret) no ofereix cap dificultat, constatat que el sol·licitant és el destinatari de l'ampliació d'edificabilitat que atorga l'acord CTUA 23/04/2018. Quant al perill en la demora, aquest ha de demostrar-se a *sensu contrario*; és a dir en termes que la immediata execució de l'acte (que no la demora) comprometa o pose en perill l'efectiva execució de la **finalitat** de l'acte administratiu adoptat: que es desenvolupe i realitze l'ampliació d'hotel. El consultant fonamenta la seua petició de suspensió en l'estat d'alarma decretat pel Govern de la nació a conseqüència de la pandèmia causada per la COVID-19, a la qual cal afegir la crisi en el sector turístic, conseqüència també de la pandèmia, que ha obligat molts hotels a tancar. Vist que aquestes raons semblen més que suficients per a acceptar la suspensió sol·licitada i que és pública i notòria la volatilitat existent actualment en la demanda hotelera a causa de les restriccions als viatges internacionals derivades de la crisi de la COVID-19, correspon acceptar la petició de suspensió per termini màxim de 6 mesos comptadora des de l'endemà de la notificació de l'acceptació; i que quede interromput, per aquest temps, l'obligació de sol·licitar la llicència, que va començar a computar a partir del *dies a quo* establert en la consideració anterior.

TERCERA. Planteja també el consultant la qüestió de la regularització de la seua situació jurídica quant a la legalització de l'hotel + golf existent; edificacions i construccions que encara que en el seu moment van obtindre de l'Ajuntament d'Alacant les preceptives llicències urbanístiques d'obres i activitat, aquestes van resultar posteriorment anul·lades per resolucions judicials. D'aquest fet va derivar l'atípica situació actual (que s'arrossega des de fa bastants anys) en la qual l'hotel + golf exerceix l'activitat que li és pròpia sense l'autorització formal per a fer-ho.

Sobre aquesta qüestió correspon, en primer lloc, manifestar la imperativa necessitat de regularitzar, com més prompte millor, la situació descrita; regularització que resulta possible a partir de l'acord CTUA 23/04/2018 que va aprovar la modificació de la DIC original de 1993 i que, en el fonament de dret quart (pàgina 20), va examinar -a partir d'una al·legació de l'Ajuntament d'Alacant- la situació jurídica de les instal·lacions existents:

A diferència del que es manifesta en l'informe municipal, l'anul·lació de la llicència d'obres de 17/05/2005 no va deixar sense empara les instal·lacions autoritzades per la declaració atorgada pel Govern Valencià el 31/05/1993, acte administratiu perfectament vàlid i eficaç. Qüestió diferent és que els 14.500 m² de terreny d'edificabilitat autoritzats pel Consell deixaren d'estar coberts per la deguda llicència municipal, però aquesta circumstància esdevé de la nul·litat de la llicència d'obres atorgada per l'Ajuntament d'Alacant el 17/05/2005, com també de l'atorgada el 24/09/2007, però no de l'actuació integral concedida per Acord del Consell el 31/05/1993, acte ferm i consentit en qualsevol cas. (...)

Afirma, doncs, la CTUA que hi ha **habilitació de la Generalitat** per a la implantació, en sòl no urbanitzable, de l'hotel + golf objecte de consulta; habilitació que té l'origen en l'aprovació, pel Consell, de l'actuació integral aprovada el 1993 i que, després de l'aprovació de la modificació per la CTUA (mitjançant acord de 23/04/2018) en possibilita la regularització, pel fet de no haver-hi ja cap obstacle per a la tramitació i obtenció de les corresponents llicències i altres autoritzacions que pertocquen: el punt 4.a) d'aquest acord així ho exigeix. En idèntic sentit es pronuncia també el dictamen emés per la Universitat d'Alacant³ en afirmar:

³ Subscrit pel Sr. Josep Ochoa Monzó, professor titular de Dret Administratiu de la Universitat d'Alacant, el contingut i les opinions de la qual -tot i que es tracte d'un document aportat pel consultant- resulta interessant constatar.

L'aprovació d'aquesta modificació⁴, doncs, legitima la legalització de les obres de l'ampliació de l'hotel (o segona fase) i, al temps, valida la situació jurídica de la llicència d'obres i activitat anul·lada en el sentit que l'anul·lació es va fonamentar en la falta de legitimació de la DIC de 1993 per a l'edificabilitat atorgada en la llicència. D'aquesta manera, tal com s'ha afirmat, la modificació de la DIC aprovada per la CTU en 2018, en tant incrementa l'edificabilitat a 22.500 m² amb sostre, **atorga carta de legalitat a les construccions i activitat existents i en funcionament**. Això sense perjudici, lògicament, dels deures formals a complir en relació amb aquesta qüestió, és a dir, la resta d'actuacions procedimentals tendents a l'efectiva materialització d'aquelles previsions. (...)

Així doncs, constatada la possibilitat de regularització de l'hotel + golf existents a partir de l'habilitació atorgada per la Generalitat en dues parts (la DIC de 1993 i la modificació d'aquesta de 2018), esdevé obligatòria per a El Plantíu Golf Resort SL -com a adjudicatari de la condició de promotor de l'actuació integral que el Consell va autoritzar- la immediata sol·licitud i tramitació de les corresponents llicències i autoritzacions⁵ municipals davant l'Ajuntament d'Alacant, administració competent per al seu atorgament.

Amb aquest fi el consultant planteja la possibilitat d'escometre aquesta regularització a partir de la presentació d'una **declaració responsable**. Ho fa en els termes següents:

(...) vist que tot està ja edificat, materialitzats els usos i aprofitaments i en complet funcionament, pot fer-se mitjançant la **presentació de declaració responsable** (acompanyada dels projectes arquitectònics i altres documents tècnics i jurídics que corresponguen) perquè, a continuació, l'Ajuntament d'Alacant efectue la visita de comprovació que acredite que el que hi ha construït s'ajusta a projecte arquitectònic i compleix les determinacions del PGOU. No té sentit demanar llicència per a fer alguna cosa que ja està fet, completament executada i en ple funcionament durant tants anys (...).

Aquesta proposta es basa en el que estableix l'article 15.3 de l'Ordenança reguladora del procediment per a atorgar llicències urbanístiques i ambientals que, actualment, té en tramitació l'Ajuntament d'Alacant que estableix la documentació i procediment a seguir per a la legalització del supòsit descrit, mitjançant la tramitació de declaració responsable. D'ídèntica manera ha de procedir-se amb la llicència d'activitat de totes dues instal·lacions, actuant seguint el que estableix l'article 22 i concordants de la citada ordenança. De la mateixa forma, té fonamentació en el que l'ordenament jurídic disposa en aquesta matèria, en la qual ha de prevaldre la naturalesa reglada de les edificacions, instal·lacions i activitats que es desenvolupen.

Sense perjudici que la competència per a pronunciar-se sobre la forma en què han de tramitar-se les autoritzacions/llicències per a la regularització de l'hotel + golf correspon a l'Ajuntament d'Alacant, sí que sembla convenient assenyalar que, tal com afirma el consultant, el control de legalitat "**ex-ante**" (la llicència) de l'hotel + golf existent resulta impossible en tant aquest ja existeix -i funciona- des de fa diversos anys. Manca de sentit, doncs, tramitar una llicència d'obres per a autoritzar la construcció del que ja està construït (la mateixa afirmació ha d'efectuar-se respecte de la llicència d'activitat). D'això resulta que l'única actuació possible per part de l'Administració és el control de legalitat "**ex post**" que s'ha d'efectuar mitjançant el procediment propi de les declaracions responsables, tal com sembla que ha previst l'Ajuntament d'Alacant en l'ordenança invocada pel consultant. En qualsevol cas, és a aquest Ajuntament a qui correspon l'última paraula sobre aquesta qüestió; ben entés que per a la modificació de DIC autoritzada per la CTUA per a l'ampliació de l'hotel haurà de perfeccionar-se, en tot cas, mitjançant atorgament de llicència tenint en compte que no es tracta d'edificacions existents a regularitzar sinó d'obra de nova planta per a la qual, en aplicació del que es disposa en l'article 213.b) LOTUP ha de sol·licitar-se llicència.

⁴ En referència al repetit acord CTUA 23/04/2018.

⁵ Sense perjudici del que s'afirmat en la consideració segona respecte de la possibilitat de suspensió del termini per a sol·licitar llicència per a l'ampliació de l'hotel.

QUARTA. Queda per examinar, finalment, la qüestió relativa al procediment per a tramitar i obtenir les autoritzacions i llicències necessàries per a l'ampliació de noves instal·lacions esportives que complementen, enriqueixen i milloren l'oferta de l'hotel + golf existent. De la documentació aportada pel resultant (descripció + plànols) resulta que aquestes instal·lacions es projecten annexes a l'actual recepció/punt d'eixida del camp de golf i -encara que destinades a camps de futbol, tennis i pàdel- vinculades a aquell en tant utilitzarien les instal·lacions (vestuaris, botiga, recepció, etc.) ja existents; sense, per tant, consumir cap edificabilitat.

Respecte a l'autorització -en tant que figuren dins de l'àmbit de la DIC- aquesta no planteja major problema que el de tramitar-la i obtenir-la mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència segons el que preveu l'article 213.b) LOTUP i en els termes que resulten del que disposa l'ordenança reguladora del procediment per a atorgar llicències urbanístiques i ambientals, aprovada per l'Ajuntament d'Alacant. L'ús esportiu figura entre els expressament admesos per la DIC aprovada el 1993 (ho era per a autoritzar l'actuació integral "Complex turísticoesportiu denominat Camp de golf El Plantíu"⁶) i el fet que les instal·lacions esportives previstes no comporten consum d'edificabilitat permeten afirmar, *a priori*, l'encaix en l'actuació integral aprovada. A l'Ajuntament d'Alacant correspon, per tant, tramitar i, si escau, atorgar les preceptives llicències d'obra i activitat per a l'execució i posterior posada en marxa de les citades instal·lacions; autoritzacions la plausibilitat de les quals a partir de l'habilitació de la DIC existent (l'original de 1993 i la modificació de 2018) ja s'ha comentat, i els eventuals dubtes que la tramitació genere s'han de solucionar mitjançant el que disposa l'article 202.7 LOTUP, transcrit i comentat al final d'aquesta consideració.

El que s'ha dit no permet obviar que l'acord CTUA 23/04/2018, pel qual s'aprova la modificació de la DIC original de 1993, planteja alguna inconsistència respecte de l'àmbit de la DIC en entendre que no està perfectament definit. Així ho expressa el fonament de dret segon (pàgina 17) de l'acord CTUA indicat:

(...) Això no obstant, i en relació amb el que s'ha exposat, s'ha de posar de manifest que els límits de l'àmbit territorial de l'actuació integral atorgada el 1993, que apareixen representats gràficament en els plànols del projecte de modificació, no coincideixen plenament amb els actuals límits cadastrals de les parcel·les (...).

Ara bé, aquesta circumstància no constitueix cap obstacle per a la tramitació d'aquesta actuació, ja que, en tot cas, resulten d'obligat compliment les obligacions que es desprenen de l'article 9.b) de la vigent Llei hipotecària (...). En aplicació del citat precepte legal, **el promotor ha de tramitar la regulació registral i cadastral de les parcel·les objecte de la sol·licitud amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència;** per la qual cosa, d'aquesta manera, la concreció exacta de la delimitació territorial de l'actuació integral en el seu conjunt es determinarà de manera plenament coincident amb l'actual delimitació cadastral, una vegada que s'haja dut a terme la representació gràfica georeferenciada de les finques afectades, tal com exigeix el precepte legal esmentat.

I ho concreta el punt 4.c) "Condicions" de la part dispositiva de l'acord CTUA:

c) Amb caràcter previ a la sol·licitud de la llicència municipal, ha d'efectuar-se la regulació registral i cadastral de les parcel·les afectades en els termes previstos en l'article 9 de la Llei hipotecària (...). En el cas que aquesta regularització comporte una modificació de la delimitació de l'àmbit territorial de l'actuació, ha d'aportar-se davant el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant (STUA) de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori⁷, el **plànol final d'ordenació de la parcel·la**, amb el mesurament topogràfic i els límits georeferenciats, el qual ha de contindre la ubicació exacta final de la totalitat de les edificacions i instal·lacions complementàries que hi haja.

⁶ Vegeu l'Acord 31/05/1993 del Consell, DOCV núm. 2049, de 18/06/1993.

⁷ Hui Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.

Per consegüent, de la modificació de la DIC original resulta, per a El Plantíó Golf Resort SL, l'obligació **de fer** consistent aportar la documentació gràfica, els plànols, que exigeix la condició 4.c) de l'acord que va aprovar la modificació. Per descomptat, pel que fa a les noves instal·lacions esportives que planteja la consulta, aquestes han de constar indicades en el plànol final que s'exigeix, que pot ajustar la delimitació de l'àmbit de la DIC, però **sense que, en cap cas, l'àmbit resultant supere els 601.600 m²** autoritzats per l'acord del Consell de 1993⁸. Per al supòsit que part de les noves instal·lacions esportives quedaren fora d'aquest àmbit, hauria de regir el que disposa l'article 202.7 LOTUP:

7. En les modificacions de les DIC, la conselleria competent en matèria d'urbanisme, amb l'informe previ en matèria de territori i paisatge, ha de determinar en cada cas concret si aquestes requereixen obtindre una nova declaració i, en aquest cas, si aquesta declaració ha de seguir el mateix procediment legal previst per a l'aprovació.

Sense perjudici de l'anterior, no cal obtindre una nova DIC en els supòsits següents:

- a) Quan la modificació consistisca en la reforma de les edificacions i instal·lacions autoritzades per una declaració prèvia i no hi haja un increment de l'aprofitament ni de l'ocupació de l'activitat atorgat per aquesta.
- b) Quan la modificació tinga per objecte un canvi d'ús sense incidència sobre el territori i el paisatge, circumstància que ha de justificar l'interessat en la seua sol·licitud.

En tots dos casos es requereix la incorporació a l'expedient dels informes en matèria d'urbanisme, de territori i paisatge, que es pronuncien expressament sobre la concurrència de les circumstàncies expressades en els apartats anteriors. La falta d'emissió d'aquests informes en el termini de tres mesos permetrà a l'interessat iniciar el procediment de declaració d'interés comunitari.

Per descomptat, l'aplicació de la norma transcrita únicament escau en el cas que part de les noves instal·lacions esportives queden fora de l'àmbit de la DIC a representar gràficament en el plànol final de regularització comentat *ut supra* 9.⁹. Si es dona aquest supòsit, la norma transcrita atorga àmplies atribucions a la Direcció General d'Urbanisme per a atendre les peculiaritats que la casuística pugua oferir, i es pot considerar -després de sospesar els detalls del supòsit- si escau o no tramitar una nova DIC i els termes en què això hauria de dur-se a terme.

CONCLUSIONS

PRIMERA. El termini de sis mesos per a sol·licitar les preceptives llicències urbanístiques municipals ha de computar-se prenent com a *dies a quo* el següent a la notificació de la resolució del recurs d'alçada, data en què va guanyar fermesa, en via administrativa, la modificació de la DIC aprovada mitjançant l'acord de CTUA de 23/04/2018. Tot això de conformitat i en els termes exposats en la consideració primera d'aquest informe.

⁸ Vegeu, també, el fonament de dret segon de l'acord CTUA 23/04/2018 que va modificar la DIC de 1993.

⁹ Com que, de quedar incloses les noves instal·lacions dins de l'àmbit de la DIC, segons el plànol final de la regularització, resulta d'aplicació el que es preveu en l'article 202.7.a) LOTUP transcrit, i esdevé innecessària la tramitació d'una nova DIC.

SEGONA. De conformitat amb el que s'indica en la consideració segona, escau accedir a la petició de suspensió en els termes expressats en aquesta.

TERCERA. Correspon a El Plantío Golf Resort SL efectuar la immediata regularització de les llicències urbanístiques (d'obra i d'activitat) de l'hotel + golf existent; la qual ha de dur-se a terme sense demora, en compliment del que disposa l'acord CTUA de 23/04/2018, i en els termes exposats en la consideració tercera. Paral·lelament, El Plantío Golf Resort SL està obligat, en compliment del que exigeix el condicionat 4.c) de l'acord indicat, a regularitzar l'àmbit de la DIC d'acord amb el que s'explica en la consideració quarta.

QUARTA. La tramitació de les llicències i autoritzacions necessàries per a la implantació de les noves instal·lacions esportives ha de dur-se a terme d'acord amb el que indica sobre aquest tema la consideració quarta.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME