

AJUNTAMENT DE GANDIA
REGISTRE ENTRADA
2015-E-RC-22527
30/06/2015 09:52



0/0

Expediente: DU-64/14

Municipio: Gandia

Asunto: Resolución de requerimiento de legalización y orden de suspensión de la actividad.

Ref.: OL/ap

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
C/ Castán Tobeñas, 77 - torre 1 - 46018 - VALÈNCIA
Registro General

Fecha **26 JUN. 2015**

SALIDA 25620

AYUNTAMIENTO DE GANDIA
PLAÇA MAJOR, 1
46701 GANDIA

Ajuntament de Gandia (1 de 1)
Data de Origen: 30/06/2015
Data de Signatura: 30/06/2015
HASH: 04155863bee692fca5521ec0861e0a04

El Director General de Evaluación Ambiental y Territorial adoptó, en fecha 26/06/2015, la resolución que a continuación se transcribe:

“Vistas las actuaciones practicadas en el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 240 de la Ley 5/2014, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), y los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante denuncia recibida en la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (CITMA), se ha tenido conocimiento de la realización de los siguientes hechos:

Organización de eventos musicales en las instalaciones del denominado Hostal Wonderwall, carretera Séquia del Rei, del termino municipal de Gandia.

Segundo. Recibida la denuncia, desde esta Conselleria se remitió al Ayuntamiento de Gandia, con fecha 14/7/14, 17/11/14 y 15/12/14, solicitud de información respecto a los hechos denunciados.

Tercero. En escritos de fecha 28/11/14 y 19/12/14, el Ayuntamiento ha informado lo siguiente:

- La mercantil Music Resort SL es titular de una licencia temporal para ejercer la actividad de animación y ambientación musical al aire libre, en la terraza-jardín del Hostal, a la carr.- Acequia del Rey, km 1 de este municipio, solicitada para el periodo comprendido desde el 14 de junio a 14 de octubre de 2014 y autorizada por resolución de fecha 18/07/2014, tramitada por el procedimiento de Declaración Responsable, con una capacidad máxima de 4.990 personas. (EP-037/2014).

- La parcela catastral es la 12, del polígono 27, siendo su titular TOYPI SA.

- El promotor de la actividad es Music Resort SL (en adelante, la promotora).



- La calificación urbanística del suelo es no urbanizable común, área 2.

Cuarto.- En esta conselleria consta como antecedente que en la parcela se aprobó proyecto del complejo hotelero, por la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, con fecha 3/5/84, autorizado a D. Miguel Aparici Císcar

Quinto. Ante los Servicios Territoriales de Valencia de esta conselleria se ha formulado por el Ayuntamiento consulta para el cambio de uso de la anterior autorización urbanística.

Sexto. El Director General de Evaluación Ambiental y Territorial (DGEAT) dictó requerimiento de legalización urbanística y propuesta de medida provisional, en fecha 3/2/15, que ha sido notificado a los interesados y al Ayuntamiento.

Séptimo. Contra la anterior Resolución el interesado ha presentado escrito de alegaciones, de fecha 26/2/15, en que solicita se deje sin efecto la misma, con fundamento en las siguientes consideraciones:

Primero. La mercantil Music Resort SL, que ejerce la actividad actual en el complejo WONDERWALL es la titular de una licencia de actividad del Complejo Hotelero. Se está tramitando ante el Ayuntamiento de Gandía la solicitud de cambio de uso, presentada con fecha 21/5/14, para la ampliación de la actividad respecto de la zona de jardín y piscina, para destinarla a eventos musicales al aire libre, sin modificar la superficie ya autorizada y sin ampliación de las instalaciones o edificaciones afectadas.

Segundo. La actividad se ejerce legalmente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia, de 3/5/84.

Tercero. La mercantil, para el ejercicio de la actividad ha obtenido licencias temporales del Ayuntamiento.

Cuarto. Consultados los datos obrantes en el catastro el complejo se asienta sobre un terreno cuyo uso está calificado catastralmente como "ocio y hostelería" de clase "urbana".

Octavo. El Ayuntamiento, en escrito de fecha 16/3/15, remitió la siguiente documentación: solicitud de certificado de compatibilidad urbanística formulado por Music Resort SL; informe de la arquitecta técnica municipal, solicitando documentación para poder valorar la procedencia de la emisión del certificado solicitado; escrito de la conselleria de Gobernación y Justicia, remitiendo la solicitud formulada por Santiago Álvarez Fernández, en representación de Creación de Espectáculos Diversos SL, de autorización del espectáculo actividad musical extraordinaria, presentada en la Conselleria de Gobernación y Justicia el 2/3/15, por considerar que es competencia del Ayuntamiento la autorización.

Noveno. El Ayuntamiento, en escrito de fecha 20/3/15, informa lo siguiente:



Décimo. En escrito de fecha 25/3/15 el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) comunica al Ayuntamiento, en síntesis, que la resolución de inicio de este procedimiento deja a salvo las competencias municipales en materia ambiental y de espectáculos.

Undécimo. El Ayuntamiento, en escrito de fecha 01/4/15, informa lo siguiente:

"1. El titular de la actual licencia MUSIC RESORT SL de HOTEL emplazado en la partida la Rodona, s/n, siendo el anterior titular TOPY SA (Expte. A-148/2002), con licencia de apertura concedida por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Gandía con fecha 4 de noviembre de 2002 (Hotel Wonderwall), ha solicitado ante este Ayuntamiento modificar la actividad anteriormente autorizada para destinar la zona de jardín y piscina a una actividad de eventos musicales y a actuaciones al aire libre así como usar el bar, el restaurante y la zona de sala de usos múltiples para uso público no exclusivo a clientes del hotel, indicando que la misma no implica la necesidad de ampliar las instalaciones ni edificaciones existentes, ni de aumentar la superficie.

2. Dada la controversia generada al respecto por los diferentes Servicios Municipales se ha elevado consulta al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valencia en fecha 23 de marzo de 2015, que se adjunta como DOC 1 en el que se solicita consulta, de la que no se ha tenido en fecha de este informe respuesta, sobre los siguientes extremos:

a) Órgano competente y preceptos normativos aplicables para tramitar y resolver la pretensión del titular de la actividad, según la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, y, en su caso, la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

b) Si según lo expuesto en el procedimiento administrativo que resulte de aplicación, es exigible, en su caso, el informe urbanístico municipal a que se refiere el artículo 22 de la mencionada Ley 6/2014, de 25 de julio.

3. Que en relación al contenido de esa consulta en fecha 30 de marzo de 2015, ha presentado declaración responsable para el inicio de dicha actividad que se adjunta como DOC 2, tal y como explicita la Ley de Actividades, Ley 6/2014, para el ejercicio de dicha actividad.

4. Que la Ley 6/2014, de 25 de julio, ("modificación de la instalación ") clasifica los tipos de modificaciones de actividades sometidas a licencia ambiental en sustanciales o no sustanciales. De acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del citado precepto se considera que la modificación proyectada debería calificarse como no sustancial, por no alcanzar por sí sola los umbrales de capacidad establecidos en el anexo II de la ley ni estar sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa vigente en esta materia.



"1. MUSIC RESORT S.L. que ejerce la actividad actual en el complejo WONDERWALL es en la actualidad titular de una licencia de actividad de Complejo Hostalero, concedida por este Ayuntamiento por cambio de titularidad de la mercantil TOIPI SA a MUSIC RESORT SL de fecha 23/05/2014, recaída en el expediente nº CT-68/2013 (documento 1).

2. TOIPI SA era titular de una Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento de un Hotel de 4 estrellas, en el ámbito autorizado de 9.666,80 m y de acuerdo al proyecto de construcción de un complejo hotelero por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 3 de mayo de 1984 (Documento 2).

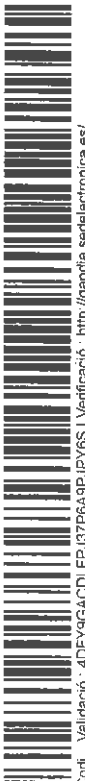
3. La licencia que legalmente se transfiere, es la concedida por este Ayuntamiento de fecha 4 de noviembre de 2002 por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno. En esta licencia se incluye autorización para Bar, Cafetería y Restaurante (aptdo 1, epígrafe4) para usos exclusivo de clientes del hotel. Además el proyecto aprobado contiene en su memoria y planos la autorización de una SALA DE FIESTAS aislada con capacidad para 500 personas y con una superficie aproximada de 600m2 (Documento 3).

4. Entendiendo que la licencia de actividad concedida establece la compatibilidad de actividad para su ejercicio por los residentes del hotel, los actuales titulares de la licencia de actividad del Hotel, han solicitado ante este Ayuntamiento en fecha 21 de mayo de 2014, autorización específica para el uso por tercero, así como el cambio de uso de la superficie exterior ajardinada y la zona de piscina, restaurante y sala de usos múltiples del complejo hotelero. Escrito que en fecha 2 de junio de 2014 fue trasladado a la Dirección Territorial de urbanismo para su informe tal y como establece claramente el Fundamento de derecho 4 segundo párrafo de su notificación como requerimiento de legalización de la actividad. En el momento de esta notificación no consta comunicación alguna a este Ayuntamiento sobre los extremos de esa petición.

5. Este Hostal en la actualidad no ejerce actividad de animación y ambientación musical puesto que la última concedida a tal efecto y con carácter temporal es la licencia de actividad eventual de eventos musicales al aire libre, en fecha 2 de junio de 2014, relativa al verano de 2014, entre los meses de Junio a Octubre del citado año.

6. Que en el momento de la emisión del correspondiente informe no ha sido solicitado ante este Ayuntamiento AUTORIZACIÓN para la realización de la actividad SANSAN FESTIVAL para la realización de un evento musical en el recinto del complejo Wonderwall.

Por todo lo anteriormente expuesto, y en virtud de la documentación de apoyo aportada, ruego deje sin efecto la suspensión comunicada, como acto de trámite en el expediente de protección de la legalidad urbanística, al no estar ejerciéndose actividad de animación y ambientación musical en dicho ámbito por haber finalizado el plazo de la resolución de fecha 18 de julio de 2014 que otorgaba autorización temporal para el verano".



5. Así , tratándose de una modificación no sustancial de la actividad, el titular podrá llevarla a cabo, siempre que el ayuntamiento no manifieste lo contrario en el plazo de un mes desde que le fue comunicada (artículo 63.7).”

Duodécimo. En escrito, de fecha 14/4/15, el SRJIT solicitó al Ayuntamiento informe sobre los siguientes extremos: la respuesta del Servicio Territorial de Medio Ambiente, a la consulta planteada por ese Ayuntamiento, con fecha 30/3/15; con relación a la declaración responsable presentada por la promotora el 30/3/15, informe de las actuaciones de comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actividad que, en su caso, ese Ayuntamiento realice.

Trigésimo. El Ayuntamiento, en escrito de fecha 01/04/15, da traslado del informe del Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Gandía, de fecha 31/3/15.

Decimocuarto. El Director Territorial de esta conselleria, en Valencia, en escrito de fecha 28/4/15 da traslado al SRJIT del informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 27/4/15, del siguiente tenor literal:

“En fecha 27 de marzo de 2015, se ha recibido en esta unidad administrativa consultada efectuada por el Ayuntamiento de Gandía sobre la adecuada tramitación de una modificación planteada por el titular de una actividad de Hotel (Hotel Wonderwall), cuyo titular es MUSIC RESORT S.L, emplazada en la partida Rodona, s/n de dicho término municipal.

Así, según la información remitida, mediante Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Gandía de fecha 23 de mayo de 2014 se concedió a MUSIC RESORT S.L, el cambio de titularidad de actividad HOTEL emplazada en la partida de Rodona, s/n de dicho término municipal, siendo el anterior titular TOPY SA (expt. Municipal A-148/1992), con licencia de apertura concedida por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Gandía el 4 de noviembre de 2012 (Hotel Wonderwall).

La licencia concedida, según se señala, ampara un complejo hotelero ubicado en suelo no urbanizable, que incluye una edificación con zonas ajardinadas y de terraza y piscina, según el proyecto aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia en sesión de 3 de mayo de 1984.

De acuerdo con lo expuesto, indica el Ayuntamiento, por el titular de la actividad se pretende su modificación y la de la licencia concedida para destinar la zona de jardín y piscina a una actividad de eventos musicales y actuaciones al aire libre; la zona de restaurante interior a una sala de fiestas de uso público; y la zona de sala de usos múltiples a sala de fiestas de uso público, entendiéndose por uso público el uso general no exclusivo de clientes del hotel.

También se detalla que la modificación propuesta no implicaría la necesidad de ampliar las instalaciones o edificaciones existentes, ni de aumentar las superficies, sino que respetaría y utilizaría las diferentes salas y zonas exteriores actuales.



En definitiva, y a efectos de tramitar y resolver adecuadamente la petición formulada por el titular de la actividad, el Ayuntamiento dirige una consulta, en particular, sobre los aspectos que a continuación se indican:

- *órgano competente y precepto normativos aplicables para tramitar y resolver la pretensión del titular de la actividad, según la Ley 6/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, y, en su caso, la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.*
- *Si según lo expuesto, en el procedimiento administrativo que resulte de aplicación, es exigible, en su caso, el informe urbanístico municipal a que se refiere el artículo 22 de la mencionada Ley 6/2014, de 25 de julio.*

Consideraciones previas. Normativa aplicable. Órgano competente.

Con carácter previo, y según la documentación presentada, cabe señalar que el objeto de la consulta es una actividad con licencia de apertura concedida por el Ayuntamiento de Gandía, tratándose por tanto de una instalación existente de acuerdo con una aplicación analógica de la definición de tal concepto prevista con carácter básico en la legislación estatal, en el artículo 3.4 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, pues se trata en la actualidad de una instalación en funcionamiento y debidamente autorizada.

Efectivamente, tal como indica el Ayuntamiento, la actividad que nos ocupa cuenta con licencia de apertura concedida por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Gandía con fecha 4 de noviembre de 2012 (Hotel Wonderwall), y, según la información de que dispone esta unidad administrativa, fue objeto de valoración por la antigua Comisión de Actividades Calificadas de Valencia en fecha 2 de mayor de 2000, en aplicación de la entonces Ley vigente 3/1989, de 2 de mayor, de la Generalitat, de Actividades Calificadas.

Por otra parte, en cuanto al régimen jurídico aplicable, la actividad descrita estaría incluida en el epígrafe 13.2.7 del Anexo II de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana (Hotel cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o superficie total construida sea mayor de 1500 m²), y por lo tanto estaría sometida al régimen de licencia ambiental, regulado, en esencia, en el título III de la citada norma.

Así, la tramitación y resolución de los procedimientos de licencia ambiental corresponde a los Ayuntamientos respectivos (art. 18.1. b) de la Ley 6/2014, de 25 de julio); además, al tener el municipio de Gandía una población superior a 10.000 habitantes, también le corresponde la elaboración del dictamen ambiental previsto en los artículo 58.2 de la referida ley. Con lo cual, según



lo expuesto, el ejercicio de todas las competencias de prevención, control, inspección o sanción de esta actividad las ostenta plenamente el Ayuntamiento de Gandía, sin intervención alguna por parte de ningún órgano autonómico (salvo lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación).

En definitiva, según la normativa aplicable, es objeto de este informa una actividad existente, sometida al régimen de licencia ambiental previsto en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, correspondiendo el ejercicio de las distintas competencias sobre la misma al Ayuntamiento de Gandía.

Sobre la modificación de la actividad propuesta.

Partiendo de todo lo expuesto, la consulta planteada por el Ayuntamiento de Gandía viene referida al procedimiento aplicable para la tramitación de una modificación de una actividad existente (hotel) ubicada en suelo no urbanizable, consistente, según lo indicado, en destinar la zona de jardín y piscina a una actividad de eventos musicales y actuaciones al aire libre; la zona de restaurante interior a una sala de fiestas de uso público; y la zona de sala de usos múltiples a sala de fiestas de uso público, entendiéndose por uso público el uso general no exclusivo de clientes de hotel. Ello sin ampliación de las instalaciones o edificaciones existentes, ni aumento de superficies, sino que respectaría y utilizaría las diferentes salas y zonas exteriores actuales.

Así, de la información facilitada, resultaría de aplicación el artículo 63 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, ("modificación de la instalación") que clasifica los tipos de modificaciones de actividades sometidas a licencia ambiental en sustanciales o no sustanciales. De acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del citado precepto (en relación con la definición que de las modificaciones sustanciales y no sustanciales efectúa el artículo 4, apartados 13 y 14), se considera por quien suscribe que la modificación proyectada debería calificarse como no sustancial, por no alcanzar por sí sola los umbrales de capacidad establecidos en el anexo II de la ley ni estar sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa vigente en esta materia. Tampoco le resulta aplicable ninguno de los criterios técnicos indicativos para apreciar una modificación como sustancial, previstos en la disposición adicional quinta de la propia norma.

Así, tratándose de una modificación no sustancia de la actividad, el titular podrá llevarla a cabo, siempre que el ayuntamiento no manifieste lo contrario en el plazo de un mes desde que le fue comunicada (artículo 63.7).

Corroborar este criterio el hecho de que también el artículo ("ambientación y amenización musical") de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, contempla un régimen de declaración responsable al ayuntamiento respectivo, sin necesidad de tramitar una nueva licencia, en los supuestos en los que, como nos ocupada, se pretende modificar una actividad para la instalación de ambientación musical por cualquier medio, indicando además en su apartado 3 lo siguiente.



“3. Los establecimientos que, de acuerdo con lo indicado en el Catálogo del anexo de esta ley, no incluyan la ambientación musical como parte de su actividad principal, podrán como actividad accesoria y siempre que no se altere la naturaleza de aquellos, incorporar elementos destinados a la amenización musical, siempre y cuando el equipo instalado no permita, por sus propios medios, superar un nivel de presión acústica superior a los máximos previstos para niveles de recepción externa según la normativa vigente en la materia minorados en 5 dB (A) ”.

Por otra parte, cabe señalar que el artículo 63 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, no contempla la necesidad de emisión, para la tramitación de modificaciones de una actividad, del informe sobre la compatibilidad de la modificación con el planeamiento urbanístico contemplado en su artículo 22, y que su artículo 53.2.1. c) sólo lo prevé para actividades sometidas al régimen de licencia ambiental de nueva implantación, no para las modificaciones de actividades ya existentes, en la que la valoración de dicha compatibilidad urbanística, es de suponer que ya se produjo cuando la misma se implantó. Así ocurre en el caso que nos ocupa, en el que, según la información facilitada, la implantación de la actividad y de los usos que preveía en suelo no urbanizable ya fue aprobada definitivamente en su momento por la Comisión Provincial de Urbanismo ya fue aprobada definitivamente en su momento por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia. Teniendo en cuenta además, que, según lo señalado, no se produce ampliación de instalaciones ni aumento de superficies de la actividad originaria, ni tampoco un cambio en el tipo o naturaleza de la actividad que ya se desarrolla, y que en definitiva, se trata de una modificación no sustancial.

Sobre la consulta planteada. Conclusiones.

En definitiva, en respuesta a las dos cuestiones concretas planteadas por el Ayuntamiento de Gandía, cabe señalar, según la información que dispone esta unidad administrativa, lo siguiente:

- La modificación de la actividad de Hotel (Hotel Wonderwall), planteada por su titular MUSIC RESORT S.L., descrita en este informe, supondría una modificación no sustancial de su licencia ambiental que debería tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, y cuya competencia correspondería al propio Ayuntamiento de Gandía.*
- En la tramitación de dicho procedimiento, conforme el referido artículo 63 de la mencionada norma, no resulta exigible el informe urbanístico municipal previsto en su artículo 22, al tratarse de una modificación no sustancial de una actividad existente, y que como tal no conlleva ampliación de sus instalaciones ni aumento de la superficie ocupada en suelo no urbanizable, ni tampoco alteración del uso principal que en dicho suelo ya fue previsto.*

Ello no obstante, hay que recordar que sí deberá observarse la normativa medioambiental sectorial que resulte de aplicación como consecuencia de la modificación planteada, en especial la



vigente en materia de prevención de la contaminación acústica, y de las medidas que en caso sea necesario implantar en este ámbito en la actividad, conforme a sus nuevas características tras su modificación.

Y sin perjuicio de cualquier otra normativa, pronunciamiento o autorización sectorial que pueda resultar de aplicación.

Finalmente, cabe señalar que este informe no tiene carácter vinculante, y se dicta sin perjuicio de lo que sobre la cuestión planteada pueda considerar otros organismos interesados, y en especial el propio Ayuntamiento de Gandía, como órgano competente, en el caso que nos ocupa, para la aplicación de la normativa vigente y a quien corresponde por tanto, en última instancia su interpretación técnica y jurídica."

Decimoquinto. El Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo, mediante nota interna de fecha 7/4/15, ha remitido al SRJIT informe, de fecha 30/3/15, sobre la consulta efectuada por el Ayuntamiento de Gandía, relativa a la solicitud de modificación de uso de complejo hotelero, del siguiente tenor literal:

"Vistas las actuaciones practicadas en el expediente de referencia y de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 2 de junio de 2014 tuvo entrada en este Servicio Territorial de Urbanismo escrito remitido por el Ayuntamiento de Gandía dando traslado de otro escrito formulado ante ese Ayuntamiento por la mercantil **MUSIC RESORT, S.L.**, representada por **D. Iganacio- Tomás Rees Martí**, en el que se solicita que por esta Consellería de Infraestructura, Territorio y Medio Ambiente se emita informe al amparo de lo dispuesto en el artículo 33.4 de la entonces vigente Ley 10/2004, de la Generalidad, del Suelo No Urbanizable, en la redacción dada por la Ley 12/2010, de Medidas Urgentes para agilizar el ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo, en el que se ratifique que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia en el territorio y no requiere por ello de nueva declaración de interés comunitario. Para la actuación que se pretende acometer por los citados y que describiremos a continuación.

SEGUNDO.- Para una adecuada resolución de lo solicitado hay que tener en cuenta los siguientes antecedentes fácticos:

1º) Según se señala por los interesados en el escrito presentado, **MUSIC RESORT, S.L.**, es arrendataria de un complejo hotelero **WONDERWALL** sito en Gandía, Partida Rodona s/n, antes llamado **TANO RESORT**, y más antiguamente **DON XIMO**, quien inicialmente obtuvo licencia de actividad a nombre de **TOYPI S.A.**, según aprobación del proyecto del Complejo Hotelero autorizado a por la Consellería de Obras Públicas Urbanismo con fecha 3 de mayo de 1984.

Dicho complejo hotelero consta de una construcción con una amplia superficie frente a la misma, bajo la declaración de "uso hotelero con zonas ajardinadas de terrazo y piscina" siendo dichas terraza y piscina "suelo no urbanizable" con declaración de interés comunitario autorizada- se dice- así como el resto

de las construcciones e instalaciones. (Se acompaña plano de distribución del complejo hotelero con distinción de las diferentes zonas y superficies legalizadas).

2º) Se pretende por los promotores un cambio de uso del DIC autorizado en la calificación urbanística actual respecto de la ZONA DE JARDÍN Y PISCINA, para destinarla a una actividad de EVENTOS MUSICALES AL AIRE LIBRE, así como la zona de RESTAURANTE interior para destinarlo al uso público y a sala de usos múltiples a SALA DE FIESTAS, sin modificar la superficie autorizada por la declaración de interés comunitario actual SIN AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES O EDIFICACIONES AFECTADAS A LA ACTIVIDAD AUTORIZADA. Así el Complejo Hotelero se pretende utilizar con las siguientes zonas:

- Zona exterior ajardinada para eventos musicales, así como actuaciones
- Zona de restaurante, uso público
- Zona piscina, asociada al restaurante y eventos musicales
- Zona de sala de usos múltiples destinada a Sala de Fiestas, uso público
- Zona habitaciones accesos y demás instalaciones, destinadas al público asistente a eventos musicales, restaurante y sala de fiestas, como servicio especial.

Se solicita ante el Ayuntamiento "el CAMBIO DE USO" de la declaración urbanística, DIC, de la superficie exterior ajardinada y zona de piscina, restaurante y sala de usos múltiples, quedando las habitaciones para uso hotelero exclusivo clientes eventos musicales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 33.4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU), en la redacción dada la Ley 12/2010, de Medidas Urgentes para agilizar el ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo, vigente en el momento en que fue solicitado el presente Informe por parte del Ayuntamiento de Gandía disponía lo siguiente: "4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente prevista para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas. No obstante ello -se dice a continuación- no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario en los siguientes supuestos: cuando se trate únicamente de una reforma, sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectadas de actividades autorizadas por una declaración previa; y cuando la modificación consista en un cambio de uso incidencia sobre el territorio". La autorización del cambio de uso correspondía al Ayuntamiento y a tal efecto el interesado deberá comunicar al Ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario.



Se recuerda, sin embargo, al Ayuntamiento que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 202 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) corresponde a la conselleria competente en materia de urbanismo resolver en cada caso concreto si la modificación de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente prevista para su aprobación, sin que hayan variado las circunstancias completadas en el artículo derogado.

SEGUNDO.- *De un análisis del artículo transcrito con anterioridad, en el contexto del régimen jurídico vigente en el suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana en el momento de solicitar el presente informe, podemos extraer las siguientes conclusiones:*

- *La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en ella y conforme a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes (artículo 28 LNSU y artículo 198 LOTUP).*
- *La implantación de los usos y aprovechamientos contemplados en los artículos 24 a 27 de la LNSU requiere la intervención en su autorización de la Generalitat mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal (artículo 33 LNSU).*
- *La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de aprovechamiento urbanístico y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.*
- *Requerirá tramitar nueva declaración de interés comunitario para el cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario, para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo las excepciones establecidas en dicho artículo, a saber:*
 - *Cuando se trate únicamente de una reforma, sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectadas de actividades autorizadas por una declaración previa;*
 - *O cuando la modificación consista en un cambio de uso de incidencia sobre el territorio," concepto jurídico indeterminado, este último, cuya concurrencia deberá ser justificada por el interesado ante el Ayuntamiento para eximir de la necesidad de nueva declaración.*

TERCERO.- *A la vista de los datos aportados por el interesado y a la vista de la documentación remitida procede analizar si se cumplen los requisitos exigidos por la ley para eximir de declaración de interés comunitario el cambio de uso que se pretende.*

Con los datos que se deducen de la documentación remitida y consultados los archivos de este Servicio Territorial de Urbanismo hay que señalar, en primer lugar, que no consta se haya concedido por esta Conselleria Declaración de Interés Comunitario para la construcción del Complejo Hotelero de que se trata. Al parecer y según documentación que se facilita por el interesado, fue la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 3 de mayo de 1984, la que aprobó definitivamente el proyecto



presentado por para la construcción de un Complejo Hotelero (Motel) en la Partida Redonda, del término municipal de Gandía, proyecto que se aprobó por considerarla edificación e instalación de utilidad pública e interés social de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo de 1976 y otorgada de acuerdo con el procedimiento fijado en el artículo 43 de la misma. No concurre, pues, el primero de los requisitos exigidos por la LSNU para acceder al cambio de uso solicitado sin intervención de esta Conselleria, motivo, por si mismo, que determinaría la emisión de informe desfavorable en contestación a lo solicitado.

Si bien es cierto que estas declaraciones de utilidad pública e interés social fueron consideradas como la antesala de las declaraciones de interés comunitario previstas en la Ley del Suelo No Urbanizable de 1992, no podemos considerar que se trate de figuras idénticas, que se sustituyan una o otra sin solución de continuidad, que permita una aplicación automática del referido precepto legal. En efecto, atendiendo a la consideración de tales pronunciamientos tiene el Texto Legal citado, su Exposición de Motivos se refiere a ellas en los siguientes términos: "Las actuaciones producidas y terciarias, en suelo no urbanizable, requerirán la previa declaración de su interés comunitario otorgada por la Generalitat, dando participación a los municipios en el procedimiento. Esta declaración, que complementa la ordenación urbanística, es concebida como una especie de planeamiento puntual. La Ley hace un esfuerzo analítico por definir qué tipo de actuaciones y bajo que supuestos se podrán amparar, mediante la declaración de interés comunitario y cuales no. Se desarrolla así, siquiera de forma básica y preliminar, el viejo concepto indeterminado de "necesidad de emplazamiento en el medio rural", previsto en la Ley de 1976. Formulada una propuesta, dentro de estos supuestos, el órgano otorgante deberá examinar tanto su compatibilidad con el planeamiento y con los estándares y condiciones generales que establece la Ley, que complementarán sus reglamentos de desarrollo, como la conveniencia y oportunidad misma de acometer la propuesta, ponderando su incidencia en la correcta vertebración del territorio. El acto de aprobación, por tanto, no puede ser ya una mera autorización tutelar de policía, sino que, a semejanza de la operación aprobatoria de planes particulares, fijará las condiciones de configuración y ejecución de la actuación para que ésta satisfaga el interés comunitario apreciado en ella. De este modo, la ambigua idea de "interés público" de la actuación en suelo no urbanizable, propia de legislación estatal anterior, adquiere un contenido más preciso. No se trata de apreciar el interés público de una actividad ubicua y abstractamente considerada, sino de precisar la preferencia e idoneidad de la localización concreta, según los criterios y fines propios de la competencia para la ordenación del territorio. No basta con derimir qué actuaciones constructivas son asumibles en el espacio rural, sino que hay que ponderar los emplazamientos que den mejor apoyo para la correcta vertebración de su territorio. Los instrumentos de planificación instituidos por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989 puede jugar un papel complementario y orientativo en la aplicación de esta nueva institución".

Sin perjuicio de lo expuesto y a efecto meramente dialécticos hay que señalar lo siguiente: la declaración de utilidad pública e interés social en su día concedida por la Comisión Provincial de Urbanismo, y a la vista del Acuerdo aportado por el interesado, lo fue para un Complejo Hotelero (Motel) acogido a la legislación turística de aplicación. Por tanto, podemos señalar que el uso principal atribuido era el hotelero, aunque incluyera instalaciones o usos complementarios de éste



como puede ser restauración (restaurante), deportivo (pista de tenis, piscina), recreativo (Sala de Baile) etc... La actuación que ahora se pretende, pese a que se dice que únicamente se quiere destinar el restaurante a la sala fiestas el jardín y piscina a espacio destinado a eventos musicales de un análisis de la solicitud formulada se deduce que, en realidad se pretende una modificación de uso de mayor amplitud por cuanto que, aún cuando no se amplíen las edificaciones e instalaciones existentes, se está modificando globalmente el uso que se desarrolla en las parcelas afectadas, que de ser el uso hotelero el principal pasa a convertirse en servicio complementario del uso principal que ahora se quiere desarrollar, y que no es otro que el de, por denominarlo de alguna manera, complejo de ocio y eventos musicales (como lo demuestra el hecho de que el restaurante pasa a ser de uso público, lo mismo que la piscina y jardines para eventos musicales, la sala de usos múltiples a Sala de Fiestas, etc...) reduciéndose el uso hotelero a uso complementario de los anteriores para alojar al público asistentes a los eventos musicales que se celebren, como servicio especial. Se produce, en consecuencia, un cambio de uso mayor de envergadura de la que, en principio, se trata de comunicar, que sí tiene incidencia en el territorio por demandar servicios urbanísticos que a tal efecto deben resolverse (accesos, aparcamientos, eliminación y depuración de residuos, controles acústicos, etc...). Fundamentalmente al incrementarse notablemente la asistencia de público cuando se celebren los eventos correspondientes.

Por tanto cabe concluir que el cambio de uso que se pretende se encuentra sometido al procedimiento de Declaración de Interés Comunitario previsto en los arts. 203 y siguientes LOTUP, en el que deberá valorarse el cumplimiento de los requisitos de carácter general exigidas en la citada Ley para su implantación en esta clase de suelo como es, entre otras cuestiones, que el nuevo uso se trate de alguno de los contemplados en el artículo 197, párrafo d,e y f del citado cuerpo legal, que cumpla las exigencias que para cada uno de ellos establece la legislación urbanística reguladora del suelo no urbanizable y que resulte compatible con el planeamiento general de Gandía para la parcela donde se emplaza la actividad, cuestiones éstas de las que nada se dice en la documentación remitida."

Decimosexto. La Dirección General del Medio Natural, en nota interna de fecha 6/5/15, ha informado lo siguiente:

"En contestación a su NRI, de fecha 28 de abril arriba referenciada, relativo a las instalaciones del Hostal "Wonderwall", le comunico:

- 1) La denuncia se refiere a una actuación situada fuera del ámbito del espacio natural protegido.*
- 2) Respecto al área de protección de 500 ms (cuencas) la Ley 11/94, de espacios naturales protegidos, establece:*

"El Gobierno valenciano, a propuesta de la Conselleria de Medio Ambiente, aprobará mediante acuerdo un catálogo de zonas húmedas en el que se incluya la delimitación de dichas zonas y las cuencas en que el planeamiento urbanístico deberá adoptar especiales precauciones con el fin de garantizar su conservación y donde la planificación hidrológica habrá de prever las necesidades y requisitos para la restauración y

conservación de la zona húmeda en la que viertan y las actuaciones hidrológicas en el ámbito de las competencias autonómicas deberá prever las necesidades y requisitos para la restauración y conservación de la zona húmeda a la que afecten”.

Por tanto, la normativa de espacios naturales no se aplica a las actuaciones descritas en el ámbito “cuenca” de zona húmeda, motivo por el que les trasladamos la denuncia en cuestión”.

Decimoséptimo. El Ayuntamiento de Gandia, en escrito de fecha 14/5/15 adjunta la siguiente información, solicitada por el SRJIT: informe emitido por el Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y declaración presentada por Music Resort SL, así como informe de Jefe de Sección de Licencias y Control de Actividades, del siguiente tenor literal:

“En relación a su escrito de solicitud información de la actividad de organización de eventos musicales en las instalaciones del denominado Hostal Wonderwall, situado en la partida redonda S/N de Gandia, del que es titular la mercantil Music Resort SL, su referencia:

Expediente: DU-64/14

Ref: OL/ap

Le remitimos copia del informe emitido por el Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente el 27 de abril de 2015, relativo a la consulta planteada por este Ayuntamiento con fecha 01/4/15 y no con fecha 30/3/15 según se indica en su escrito.

Respecto a la Declaración Responsable presentada el 30/03/2015 por MUSIC RESORT SL, está en trámite y no se dispone actualmente de los informes de comprobación para el ejercicio de la actividad.”

Decimoctavo. El SRJIT, en escrito de fecha 19/5/15, remite informe y solicitud de información al Ayuntamiento, con el siguiente tenor literal:

Acusamos recibo de sus escritos de fecha 01/04/15 y 14/5/15, relativos a una actividad de organización de eventos musicales, en las instalaciones del denominado Hotel Wonderwall, carretera séquia del Rei, del término municipal de Gandia, por la mercantil Music Resort S.L. Examinados los mismos se realizan las siguientes consideraciones:

1) El escrito de fecha 01/04/15, en que se da traslado del informe de Jefe del Área de Urbanismo, del Ayuntamiento de Gandia, queda incorporado al expediente para su debida valoración, junto a la documentación que anexa, en la resolución que ponga fin al procedimiento.

No obstante ello, resulta oportuno en este momento aclarar que la Resolución del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, de fecha 3/2/15, es un acto de trámite que inicia un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. Esta misma resolución



propuso también la adopción de medida provisional de suspensión de la actividad, siendo su naturaleza también la de acto de trámite, sin que se haya dictado resolución definitiva en este sentido.

Por consiguiente, la medida provisional no se ha adoptado. A más abundamiento, a fecha actual, la actividad no se encuentra en funcionamiento. El procedimiento está en fase de requerimiento de legalización.

Por otra parte, el escrito de ese Ayuntamiento de fecha 18/3/15, que cita el Jefe del Área en su informe, fue contestado por el Jefe del Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial, en el escrito de 25/3/15, cuyo contenido es evidente que conoce aquél.

El resto de consideraciones que se contienen en dicho informe del Jefe del Área de Urbanismo serán objeto de estudio y valoración en la resolución que ponga fin al procedimiento, tal y como se ha indicado.

2) El escrito de ese Ayuntamiento, de fecha 14/05/15, da traslado del informe del Jefe de Sección de Licencias y Control de Actividades, de 14/05/15, informe del Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 27/4/15 y declaración responsable presentada por Music Resort SL, con fecha 30/3/15. Todo ello queda incorporado al expediente.

Al respecto, con objeto de determinar las actuaciones procedentes en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística, **reiteramos nuestra petición de informe, de fecha 14/4/15, relativa a las actuaciones de comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actividad que, en su caso, ese Ayuntamiento realice, con relación a la declaración responsable presentada por la promotora, así como solicitamos dé traslado de copia de la resolución que se adopte.**

Decimonoveno. Los denunciantes han presentado nuevos escritos, con fecha 13/2/15, 17/3/15, 30/3/15 y 6/5/15.

HECHOS

Actividad de animación y organización de eventos musicales en las instalaciones del denominado Hostal Wonderwall, carretera Séquia del Rei, del término municipal de Gandia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Objeto de este procedimiento.

Las actuaciones se iniciaron a raíz de diversas denuncias presentadas por particulares, que tuvieron como consecuencia la instrucción de diligencias previas, consistentes fundamentalmente en solicitud de información al Ayuntamiento de Gandia. De estas actuaciones ha resultado lo siguiente:



1) La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de 3 de mayo de 1984, aprobó definitivamente el proyecto de construcción de un complejo hotelero (Motel), en la partida Redonda, del término municipal de Gandia.

MUSIC RESORT SL, que ejerce la actividad actual en el complejo WONDERWALL, es en la actualidad titular de una licencia de actividad de complejo hostelero, concedida por este Ayuntamiento por cambio de titularidad de la mercantil TOIPI SA a MUSIC RESORT SL, de fecha 23/05/2014.

2) La mercantil viene desarrollando la actividad de organización de eventos musicales desde el ejercicio 2013, según se desprende de la diversa documentación remitida por el Ayuntamiento de Gandia. Para todas estas actividades la promotora presentó ante el Ayuntamiento la correspondientes solicitudes, habiendo sido resueltas en sentido favorable, según consta en las siguientes Resoluciones:

- La Resolución nº 2013-4739, del Concejal de Gobierno titular del Área de Arquitectura, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17/7/13, concedió licencia de apertura solicitada por MUSIC RESORT SL, para la actividad de conciertos y música al aire libre, durante el periodo de 16/6/13 al 16/10/13, en la partida Redonda, s/n (terracea jardín, antiguo Hotel Tano Resort).
- La Resolución del Concejal de Gobierno, titular del Área de Arquitectura, Urbanismo y Vivienda de Gandia, de 23/5/14 (nº 2014-3146), otorgó a la mercantil Music Resort SL, licencia de apertura y funcionamiento para la actividad Hotel.
- La Resolución del Concejal de Gobierno, titular del Área de Arquitectura, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17/4/14, concedió la licencia de apertura solicitada a nombre de la mercantil ASTRAKANTIS LUZ Y SONIDO SL (EP-19/2014), la Declaración Responsable para actividad extraordinaria para la apertura de la Actividad singular o excepcional de conciertos y música al aire libre, en el hotel Resort de Gandia "Festival SAN SAN", en la partida redonda s/n (Antiguo Hotel Tano Resort), para el periodo comprendido entre el 17/4/14 al 20/4/14.
- Según informe municipal, suscrito por el Jefe de Sección de Actividades del Ayuntamiento de Gandia, "la mercantil Music Resort SL es titular de una licencia temporal para ejercer la actividad de animación y ambientación musical al aire libre, en la terraza-jardín del hotel, carretera Acequia del Rey, Km 1 de este municipio, solicitada para el periodo comprendido desde 14/6/14 a 14/10/14 y autorizada por resolución de fecha 18/7/2014, tramitada por el procedimiento de Declaración Responsable, con una capacidad máxima de 4.990 personas (EP-037/2014)."

Por tanto, **el supuesto de hecho que se nos plantea es el ejercicio de una actividad de organización de eventos musicales, en suelo no urbanizable común, en las instalaciones del denominado Hotel Wonderwall que dispone de autorización para la actividad de hotel.**

Segundo. Autorización administrativa para ejercer la actividad de organización de eventos musicales en las instalaciones del hotel.

1) Autorización urbanística.



La actividad de hotel, desde un punto de vista urbanístico, se sustenta en la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, ya citada. Indica el Ayuntamiento que la promotora de la actividad pretende la modificación de esta autorización preexistente para destinar la zona de jardín y piscina a una actividad de eventos musicales y actuaciones al aire libre; la zona de restaurante interior a una sala de fiestas de uso público; y la zona de sala de usos múltiples a sala de fiestas de uso público, entendiéndose por uso público el uso general, no exclusivo de clientes de hotel. También se detalla que la modificación propuesta no implicaría la necesidad de ampliar las instalaciones o edificaciones existentes, ni de aumentar las superficies, sino que respetaría y utilizaría las diferentes salas y zonas exteriores actuales.

Para ello, la promotora presentó ante el Ayuntamiento, con fecha 15/5/14, solicitud de "cambio de uso de la declaración urbanística, DIC, de la superficie exterior ajardinada y zona de piscina, restaurante y sala de usos múltiples, quedando las habitaciones para uso hotelero exclusivo clientes eventos musicales", fundamentada en el artículo 33.4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Suelo no Urbanizable (precepto que ha sido derogado por la LOTUP, que en su artículo 202.3 regula esta posibilidad en términos similares). Dicha solicitud fue remitida por el Ayuntamiento a la Dirección Territorial en Valencia, con fecha 2/6/14, para su informe y consideración.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia ha dado traslado a este Servicio del resultado de la consulta de cambio de uso, que ha sido transcrito en el antecedente de hecho decimocuarto, y concluye lo siguiente:

"Por tanto cabe concluir que el cambio de uso que se pretende se encuentra sometido al procedimiento de Declaración de Interés Comunitario previsto en los arts. 203 y siguientes LOTUP, en el que deberá valorarse el cumplimiento de los requisitos de carácter general exigidos en la citada Ley para su implantación en esta clase de suelo como es, entre otras cuestiones, que el nuevo uso se trate de alguno de los contemplados en el artículo 197, párrafo d, e y f, del citado precepto legal, que cumpla las exigencias que para cada uno de ellos establece la legislación urbanística reguladora del suelo no urbanizable y que resulte compatible con el planeamiento general de Gandia para la parcela donde se emplaza la actividad, cuestiones éstas de las que nada se dice en la documentación remitida".

En consecuencia, el ejercicio de la actividad requiere de la previa obtención de DIC.

2) Autorización ambiental.

El Ayuntamiento, en escrito de 1/4/15, ha informado a esta unidad que, con fecha 30/3/15, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valencia (STMAV) ha emitido el informe solicitado por la Corporación, relativo a la aplicación a este supuesto de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

El informe concluye que la actividad está sometida al régimen de licencia ambiental y que la modificación planteada por la mercantil se califica como no sustancial por lo que **el titular puede llevarla a cabo, siempre que el ayuntamiento no manifieste lo contrario, en el plazo de un mes desde que fuere notificada.**

Este informe se emite sin perjuicio de cualquier otra normativa, pronunciamiento o autorización sectorial que pueda resultar de aplicación, sin que tenga carácter vinculante. Al respecto, la Ley 6/2014, refiere en su exposición de motivos que "con la presente ley se pretende dar un paso más en cuanto a eficacia y racionalización de procedimientos, estableciendo la necesidad de obtener la declaración de interés comunitario (DIC) o, en su caso, la licencia urbanística municipal en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos, con carácter previo a la solicitud de autorización o licencia ambiental o a la



formalización de los restantes instrumentos de intervención regulados en la ley". Esta declaración ha sido normativizada en el art. 11 del citado texto legal.

Esta articulación de las autorización urbanística y ambiental exige verificar si la LOTUP permite implantar el uso pretendido en suelo no urbanizable (arts 196 y siguientes de la LOTUP) y, así, se comprueba que la actividad proyectada tiene carácter terciario por lo que si que puede autorizarse urbanísticamente mediante el procedimiento de DIC (art. 197 f) LOTUP), en caso de resultar compatible con el planeamiento municipal.

Por otra parte, la propia LOTUP, excluye de un nuevo procedimiento de DIC, cuando lo que se pretende es un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio, con relación a usos del suelo ya autorizados, previa resolución de la conselleria en atención a la incidencia o no de la actuación solicitada en el territorio. En este caso, la conselleria ha resuelto en sentido desfavorable la solicitud formulada en tal sentido por la promotora de la actividad, por lo que, si se pretende continuar con la actividad, ha de tramitarse un procedimiento de DIC.

Así pues, de los preceptos citados, resulta que el procedimiento de DIC es previo al ambiental. Por ello, las consideraciones del informe de STMAV proyectan toda su virtualidad en el procedimiento autorizador ambiental, que, como se ha apuntado, es posterior al urbanístico, sin que de su tenor literal pueda concluirse que la actividad queda exenta de un nuevo procedimiento de DIC.

Tercero. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Las actuaciones previas constataron que se ha ejercido con anterioridad y, actualmente, se pretende ejercer una actividad de organización de eventos musicales, en suelo no urbanizable, en denominado Hotel WONDERWALL, sin ajustarse a los dispuesto en la normativa urbanística. Por ello, se inició, mediante Resolución de 3/2/15, procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, formulandose a la promotora requerimiento de legalización.

Este requerimiento de legalización se dio por cumplido con la presentación, por la interesada, con fecha 2/6/14, de la solicitud de cambio de uso de autorización preexistente. El Servicio Territorial de Urbanismo, en Valencia, ha emitido informe desfavorable a la tramitación de cambio de uso, por considerar que la actividad proyectada si que tiene incidencia sobre el territorio, entre otras consideraciones también desfavorables.

Por ello, procede formular a la promotora nuevo requerimiento de legalización, para que en el plazo de dos meses presente ante la Dirección Territorial, en Valencia, solicitud de Declaración de Interés Comunitario.

Por otra parte, la Resolución de inicio propone la adopción de medida provisional de suspensión de la actividad. La promotora se opone a su adopción por considerar que la actividad se ejerce legalmente. Sin embargo, esta afirmación ha quedado desvirtuada por las anteriores consideraciones de las que se concluye que la actividad está sujeta a DIC.

El artículo 234 LOTUP establece que *"cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando ésta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la conselleria competente en materia de urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos"*.



En aplicación de dicho precepto, habiendo quedado desacreditadas las alegaciones de la mercantil, procede suspender la actividad. Ante un uso del suelo sujeto a DIC, la medida a adoptar es su suspensión, de forma que no puede iniciarse el mismo hasta que no se obtenga dicha declaración, así como el resto de autorizaciones que sean exigibles.

En nada obsta a la adopción de la suspensión, que el Ayuntamiento haya manifestado que en estos momentos no se desarrolla dicha actividad pues es evidente que su intención, al igual que en años anteriores, es ejercerla en el periodo estival, tal y como se publicita en su web.

En todo caso, esta orden de suspensión tiene por objeto el uso del suelo, en tanto en cuanto no se produzca la legalización que se refiere este requerimiento. No está suspendida la actuación municipal que tenga por objeto la legalización de la actividad.

Cuarto. El DGEAT de la CITMA es el órgano competente para dictar resolución en el presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.12 del Decreto 135/2011, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

En virtud de lo expuesto,

RESUELVO

Primero. Ordenar la suspensión de la actividad de animación y ambientación musical, ejercida en Hostal Wonderwall, de Gandia. Conforme al artículo 241.2 de la LOTUP, el incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre 200 y 2.000 euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de 10 multas coercitivas. Del incumplimiento de la orden de suspensión se dará cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder (art. 241.3 LOTUP).

Esta orden de suspensión tiene por objeto el uso del suelo, sin que proyecte sus efectos sobre las competencias atribuidas por la legislación sectorial a las Corporaciones Locales, que están plenamente vigentes. Por ello, el Ayuntamiento ha de resolver las solicitudes que respecto a este asunto han sido presentadas por la promotora de la actividad, según proceda en derecho.

Segundo. Comunicar esta orden de suspensión y requerimiento de legalización al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal (artículo 233.2 y 235.1 LOTUP).

Tercero. Comunicar esta orden de suspensión al Ministerio Fiscal (artículo 258.1 LOTUP).

Cuarto. Requerir al interesado para que en el plazo máximo de 2 meses solicite, conforme al artículo 235.1 de la LOTUP, solicitud de declaración de interés comunitario ante la Dirección Territorial, en Valencia, y, una vez resuelta en sentido favorable, solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento.



En caso de solicitud de autorización administrativa, tanto ésta como su resultado deberán ser incorporados de manera inmediata al presente procedimiento, pues dicha acreditación repercute en el concreto momento de inicio del cómputo de 6 meses para resolver el procedimiento de restauración, conforme a lo dispuesto en el artículo 239.2 b) de la LOTUP.

Quinto. Advertir al interesado que, en el caso de incumplimiento del apartado anterior o en el caso de inadmisión o denegación de la autorización administrativa, se ordenarán las medidas de restauración previstas en el artículo 238 de la LOTUP.

Sexto. Notificar esta resolución a los interesados.

Séptimo. Comunicar esta resolución al Ayuntamiento de Gandia y al Servicio de Espectáculos de la Conselleria de Gobernación y Justicia.

Contra la medida provisional, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en el plazo de UN MES, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 107, 114 y 115 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra el requerimiento de legalización, al tratarse de un acto de trámite, no procede la interposición de recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En su caso, podrá sustanciarse oposición a la misma en la resolución que ponga fin al procedimiento.”

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN ES TRANSCRIPCIÓN EXACTA DE LA RESOLUCIÓN ORIGINAL QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE

Valencia, 26 de junio de 2015

EL JEFE DE SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO E INSPECCIÓN TERRITORIAL


Óscar López Giménez

