

Expediente: C-31/2020 HF

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: Alicante.

Asunto: EL PLANTÍO regularización de instalaciones y licencia nuevas instalaciones deportivas.

Eduardo Medina Correcher
en repr., de EL PLANTIO GOLF
RESORT SL
Avda. Benito Perez Galdós, 49 esc 4 1H
03005 ALACANT

En fecha **07/05/2020** se recibió en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito de D. EDUARDO MEDINA CORRECHER, en representación de la mercantil EL PLANTÍO GOLF RESSORT SL, por el que formula **consulta** respecto a determinadas cuestiones relacionadas con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante (CTUA), de 23/04/2018, por el que se aprobó la modificación **ampliación -de usos y edificabilidad-** de la Declaración de Interés Comunitario (DIC) para complejot hotelero turístico-deportivo-recreativo en partida Bacarot, TM Alicante; consulta que concreta en los términos siguientes:

(...)

3. CUESTIONES QUE SE SOMETEN A CONSULTA.

Primera. Cómputo del plazo para solicitar las licencias urbanísticas para la ampliación del Hotel.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante por el que se aprueba la modificación de la DIC exige (punto 8 de su parte dispositiva) que las licencias para la ampliación del hotel **se soliciten en el plazo de 6 meses**, en aplicación del artículo 206.8 LOTUP que dice: *“Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar de su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente”.*

Luego el *dies a quo* para el cómputo del plazo es de la notificación; sin embargo, dado que esta parte presentó **recurso parcial de reposición** contra determinadas partes del acuerdo de la Comisión Territorial, de esencial importancia para el desarrollo y materialización de la ampliación del Hotel, y dado que expresamente se solicitó la suspensión de la ejecutividad del citado acuerdo, esta parte entiende, de conformidad con lo que dispone nuestro ordenamiento jurídico administrativo, que el plazo para cumplir la condición de solicitar las licencias municipales **debe computarse desde que el acuerdo adquirió firmeza administrativa y**, en concreto, desde la notificación, a esta parte, de la resolución estimatoria de la reposición aludida; notificación que se produjo en fecha 17 de febrero de 2.020; fecha que debe considerarse *dies a quo* a los efectos de cómputo del plazo citado.

Pero, además, no puede ignorar esa Dirección General que las medidas adoptadas por el Gobierno de la Nación, con ocasión del Estado de Alarma declarado para hacer frente a la crisis del coronavirus, comportaron el cierre obligatorio de los establecimientos hoteleros que, a fecha de hoy, aún no saben cuándo podrán reabrir y, mucho menos, volver funcionar al 100%. Esta circunstancia supone una gravísima distorsión en el normal funcionamiento del Hotel y Campo de Golf, lo que compromete la importante inversión a efectuar para la ampliación del Hotel, que no podrá encararse hasta que el mercado turístico se establezca de nuevo.

Todo ello obliga a un replanteamiento en profundidad del plazo para la obligatoria solicitud de las licencias necesarias para la ampliación del Hotel, por lo que se solicita a esa Dirección General que confirme el dies a quo razonado por esta parte para, seguidamente, confirmar la posibilidad de suspensión del plazo hasta que los indicadores oficiales confirmen la recuperación de la demanda turística, se recupere la normalidad y pueda afrontarse la inversión de la ampliación del Hotel.

Segunda. Tramitación de las licencias urbanísticas municipales de las instalaciones existentes (Hotel y Campo de Golf).

Ya se ha dicho que es público y notorio que tanto el Hotel como el Campo de Golf, vienen funcionando ininterrumpidamente y a pleno rendimiento desde hace años, pagando todos los tributos municipales exigibles IBI e IAE, pasando las pertinentes inspecciones turísticas y teniendo al corriente todos los seguros obligatorios, pero que no se dispone de título administrativo fehaciente acreditativo de un otorgamiento expreso y formal de licencia, a pesar de nuestros constantes requerimientos, sino que vienen funcionando con licencias -de obra y actividad- obtenidas de forma presunta, en aplicación de la doctrina del silencio administrativo. Ello, como también se ha dicho, supone una anomalía formal que interesa a esta parte corregir obteniendo, de las administraciones correspondientes los títulos acreditativos de las licencias presuntas de que se dispone puesto que las edificaciones existentes son inatacables, están patrimonializadas y en pleno funcionamiento desde hace años, constituyendo parte de la importante oferta turística y deportiva de la Ciudad, desarrollándose en las materializadas instalaciones tanto la actividad de Hotel como la de Campo de Golf (así como las demás complementarias), edificaciones e instalaciones que ya fueron inspeccionadas por el Ayuntamiento de Alicante en su día, llegándose a levantar las correspondientes actas de inspección favorable.

Por ello y sin perjuicio de acatar el procedimiento y modo de actuación que tanto el Ayuntamiento de Alicante, como la Generalitat Valenciana determinen, esta parte propone, por un claro principio de seguridad jurídica, así como los de buena fe y confianza legítima, que se declare la obtención del título administrativo acreditativo de licencia de obras del Hotel mas Campo de Golf existente, visto que todo está ya edificado, materializados los usos y aprovechamientos y en completo funcionamiento, y puede hacerse mediante la **presentación de declaración responsable** (acompañada de los proyectos arquitectónicos y demás documentos técnicos y jurídicos que correspondan) para que, a renglón seguido, el Ayuntamiento de Alicante, efectúe la visita de comprobación que acredite que lo construido se ajusta a proyecto arquitectónico y cumple las determinaciones del PGOU. No tiene sentido pedir licencia para hacer algo que ya está hecho, completamente ejecutado y en pleno funcionamiento durante tantos años, más teniendo en cuenta la especial situación que vivimos, debiendo dotar de la necesaria seguridad jurídica a esta actividad económica tan necesaria y que funciona como atracción de los flujos turísticos europeos.

Esta propuesta se apoya en lo establecido en el artículo 15.3 de la Ordenanza Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas y ambientales que, actualmente, tiene en tramitación el Ayuntamiento de Alicante que establece la documentación y procedimiento a seguir para la legalización del supuesto descrito, mediante la tramitación de declaración responsable. De idéntico modo debe procederse con la licencia de actividad de ambas instalaciones, actuando siguiendo lo establecido en el artículo 22 y concordantes de la citada Ordenanza. De la misma forma, tiene fundamentación en lo que el ordenamiento jurídico dispone en esta materia, en la que debe prevalecer la naturaleza reglada de las edificaciones, instalaciones y actividades que se vienen desarrollando.

Tercera. Trámites a seguir para autorizar la ampliación de nuevas instalaciones deportivas (fútbol mas tenis) vinculadas a las edificaciones ya existentes.

La constante exigencia de mejora que deben afrontar las instalaciones turísticas de importancia fundamental para la captación de los flujos turísticos y deportivos por parte de la oferta que tenga la Ciudad, obligan a atender la fuerte demanda existente de un producto deportivo (campos de fútbol y tenis) de los que hoy se carece. En el Documento Anexo III figura dossier con planos de lo que se propone, características del suelo (clasificación y calificación, etc...), así como justificación de que la ejecución de dichas instalaciones no comporta materialización de edificabilidad alguna, puesto que se utilizarían los vestuarios, recepción, almacén de material ya existentes, contiguos a la ubicación que se propone.

En relación con dichas nuevas instalaciones deportivas se consulta a esa Dirección General de Urbanismo acerca del procedimiento para obtener las autorizaciones y licencias necesarias para su ejecución. (...)

En su virtud, esta parte en el ejercicio de la legitimación que ostenta, tras los trámites que procedan, **SOLICITA:**

Que por la Dirección General de Urbanismo, en tanto que administración que tramitó la Actuación Integral de la que este parte ostenta la condición de promotor-adjudicatario, se dicten instrucciones por las que, en respuesta a las cuestiones consultadas, se aclare el modo, procedimiento y forma conforme al cual se han de tramitar las autorizaciones necesarias para el otorgamiento de las licencias relativas tanto a la legalización de las instalaciones del Hotel más campo de golf existentes, como la ampliación del Hotel autorizada por la reciente modificación de la DIC aprobada por la CTUA.

Igualmente se interesa pronunciamiento respecto del cómputo de los plazos para la solicitud de licencia de ampliación del Hotel y su eventual suspensión en atención a las circunstancias expuestas.

Finalmente se demanda también pronunciamiento respecto del procedimiento para la obtención de licencias y autorizaciones necesarias para las nuevas instalaciones deportivas (fútbol y tenis) anteriormente aludidas.

En relación con la consulta formulada deben tenerse en cuenta, por relevantes, los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Se tienen por reproducidos todos los antecedentes de hecho, trámites efectuados e informes emitidos que constan en el **acuerdo CTUA, de 23/04/2018**, por el que se aprobó la modificación de la DIC G-9/94-14 "Complejo hotelero turístico-deportivo-recreativo El Plantío"; modificación por la que **se ampliaron los usos y la edificabilidad otorgada por la DIC original** (acuerdo del Consell de 31/05/1993).

2. En fecha **01/06/2018**, la mercantil EL PLANTÍO GOLF RESORT SL interpuso **recurso de alzada** (RA) contra el citado acuerdo CTUA, de 23/04/2018. Mediante resolución de **17/02/2020**, la Secretaria Autonómica de Política Territorial, Urbanismo y Paisaje (SAPTUP) se estimó parcialmente dicho recurso.

3. En fecha **07/05/2020** se presentó la consulta objeto del presente informe.

Respecto de los antecedentes de hecho relacionados resultan de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Al margen de las cuestiones respecto de las que se formulan preguntas, el escrito de consulta incluye una petición de **suspensión** del plazo para pedir licencia municipal; condición inherente a la aprobación de una DIC en aplicación de lo establecido en el artículo 206.8, *in fine*, LOTUP y respecto de la que el presente informe efectúa pronunciamiento en la Consideración Segunda; pronunciamiento del que deberá darse traslado al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante para constancia y, en su momento, verificación del cumplimiento de la condición a) del punto Cuarto del acuerdo CTUA al que se refiere el antecedente de hecho n.º 1 de este informe.

Por otra parte, no se atisba inconveniente alguno en aceptar el razonamiento del consultante justificando su legitimación activa para plantear la consulta. Efectivamente, EL PLANTÍO GOLF RESORT ostenta la condición de promotor-adjudicatario de la Actuación Integral “Complejo turístico-deportivo-hoteler denominada Campo de Golf El Plantío” aprobada, mediante DIC, por acuerdo del Consell de 31/05/1993; por lo que queda perfectamente justificado su interés directo -y, por ende, su legitimación- para formular, a la administración otorgante de aquella condición, consulta sobre determinadas cuestiones respecto de la Actuación Integral *ut supra* referenciada.

PRIMERA. Plantea el consultante, en primer lugar, la cuestión del cómputo del plazo de seis meses previsto en el artículo 206.8 LOTUP¹ -y reflejado en el acuerdo CTUA 23/04/2018 por el que se modificó la DIC- para solicitar la preceptiva licencia municipal:

8. (...) Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

En relación con dicha obligación argumenta el consultante que

“...el plazo para cumplir la **condición** de solicitar las licencias municipales debe computarse desde que el acuerdo adquirió **firmeza administrativa** y, en concreto, desde la notificación, a esta parte, de la resolución estimatoria de la reposición aludida; notificación que se produjo en fecha 17/02/2020; fecha que debe considerarse *dies a quo* a los efectos de cómputo del plazo citado”.

Pues bien, tal argumentación debe ser acogida y tomada en consideración a partir de una interpretación sistemática del mandato de solicitud de licencia del artículo 206.8; ello en tanto la teleología de la norma pretende que la materialización de usos y aprovechamiento en que la DIC consiste no quede en mera proclama y que, en un tiempo razonable, se haga efectivo el ejercicio de la actividad que se autoriza. Lógicamente, el desempeño empresarial de la actividad requiere de seguridad jurídica y, de ahí que aún admitiendo la eficacia de la condición ligada a la aprobación de la DIC (el acto es válido y produce efectos no interrumpidos por la interposición de recurso), resulte razonable -desde la seguridad jurídica vs riesgo empresarial- que el cómputo del plazo de seis meses se efectúe a partir del momento en que el otorgamiento de la DIC devino firme con la estimación parcial del recurso de alzada; es decir, desde el momento en que se produjo la **firmeza en vía administrativa**, al no ser el acto susceptible de ulterior recurso en dicha vía.

¹ Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Es doctrina general incontestable que, por lo general, un acto administrativo es válido y eficaz desde el momento en que se dicta, puesto que así lo dispone el artículo 39 LPACAP² al ligar la eficacia -la producción de efectos del acto administrativo- a dicho momento. Sin embargo, el propio artículo 39 admite que dicha producción de efectos pueda demorarse en determinados supuestos:

Artículo 39. Efectos (de los actos administrativos).

1. Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.

2. La eficacia quedará demorada cuando así lo exija el contenido del acto o está supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior.

(...)

Por consiguiente, aún siendo criterio general la eficacia inmediata de los actos administrativos, la propia ley admite la posibilidad de demora de sus efectos en atención a sus específicas características, a la diversidad de actos existentes y a las diferencias entre sus contenidos. Así, no es lo mismo el contenido de un acto sancionador que el de un acto declarativo (una licencia, por ejemplo); por lo que, siendo distintos, distintas han de ser las consideraciones relativas a su eficacia. De este modo es perfectamente entendible la innata eficacia del acto sancionador (desde el momento en que se dicta), en tanto su contenido responde al ejercicio de una potestad pública y cuyos efectos no admiten demora puesto que así lo demanda el interés público.

Cuestión distinta son, sin embargo, aquellos actos declarativos consistentes en autorizar el ejercicio de derechos por parte de los particulares y en los que ni la potestad administrativa que se ejercita ni la ligazón al interés público tiene la intensidad que en los actos sancionadores, pudiendo admitir aquellos actos determinada demora en su producción de efectos en atención a las específicas circunstancias de su contenido o al supuesto concreto del que traen causa; y todo ello sin que resulte perjuicio para el interés público.

Es, pues, desde esta perspectiva que ha de encararse la respuesta a la cuestión planteada en la consulta respecto del *dies a quo* para el cómputo de los seis meses de plazo para pedir las licencias urbanísticas municipales, **procediendo admitirse la fecha de notificación de la resolución del recurso de alzada como *dies a quo* a los efectos del cómputo** citado; ello en tanto las características del acto recurrido (meramente declarativo) admiten la demora prevista en el artículo 39.2 LPACAP en atención a que no es sino desde la firmeza en vía administrativa de la modificación de la DIC que concurre al supuesto la seguridad jurídica necesaria para evitar que la inversión económica pueda verse comprometida.

SEGUNDA. Idéntica argumentación (o al menos parecida) debe emplearse para resolver la segunda de las cuestiones planteadas por el consultante: la **suspensión del cómputo del plazo de 6 meses**, establecido por el artículo 206.8 LOTUP, para solicitar las correspondientes licencias urbanísticas municipales en desarrollo de la modificación de DIC aprobada por la CTUA. Plantea pues el consultante la posibilidad de **suspender la ejecutoriedad** -que no la eficacia- del acto administrativo aprobado por la CTUA; posibilidad expresamente admitida en el artículo 98.1 LPACAP:

² Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 98. Ejecutoriedad.

1. Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo serán inmediatamente ejecutivos, salvo que:

a) Se produzca la **suspensión** de la ejecución del acto.
(...)

Suspensión que, en tanto que medida de naturaleza cautelar limitativa de la ejecutoriedad del acto -válido y eficaz- acordado por la CTUA, puede tomarse en consideración a partir de la concurrencia de los requisitos exigidos por la doctrina jurisprudencial en materia de medidas cautelares: *fumus boni iuris* y *periculum in mora*, este último *a sensu contrario*.

La concurrencia del primer requisito (aparición de buen derecho) no ofrece dificultad alguna constatado que el solicitante es el destinatario de la ampliación de edificabilidad que otorga el acuerdo CTUA 23/04/2018. En cuanto al peligro en la demora, éste debe demostrarse *a sensu contrario*; es decir en términos de que la inmediata ejecución del acto (que no su demora) comprometa o ponga en peligro la efectiva ejecución de la **finalidad del acto administrativo** adoptado: que se desarrolle y realice la ampliación de Hotel. El consultante fundamenta su petición de suspensión en el estado de alarma decretado por el Gobierno de la Nación como consecuencia de la pandemia causada por el COVID 19, a la que hay que añadir la crisis en el sector turístico, consecuencia también de la pandemia, que ha obligado a mucho hoteles a cerrar. Visto que dichas razones parecen más que suficientes para aceptar la suspensión solicitada y que es pública y notoria la volatilidad existente hoy en la demanda hotelera a causa de las restricciones a los viajes internacionales derivadas de la crisis del COVID 19, corresponde aceptar la petición de suspensión por plazo máximo de 6 meses a contar del día siguiente a la notificación de la aceptación; quedando interrumpido, por dicho tiempo, la obligación de solicitar de licencia que empezó a computar a partir del *dies a quo* establecido en la Consideración anterior.

TERCERA. Plantea también el consultante la cuestión de la regularización de su situación jurídica en lo relativo a la legalización del Hotel + Golf existente; edificaciones y construcciones que aún cuando en su día obtuvieron, del ayuntamiento de Alicante, las preceptivas licencias urbanísticas de obras y actividad, éstas resultaron posteriormente anuladas por resoluciones judiciales. De ello derivó la atípica situación actual (que se arrastra desde hace bastantes años) en la que el Hotel + Golf viene ejerciendo la actividad que le es propia careciendo de autorización formal para ello.

Acerca de dicha cuestión corresponde, en primer lugar, manifestar la imperativa necesidad de regularizar, cuanto antes, la situación descrita; regularización que resulta posible a partir del acuerdo CTUA 23/04/2018 que aprobó la modificación de la DIC original de 1993 y que, en su Fundamento de Derecho Cuarto (pagina 20), examinó -a partir de una alegación del ayuntamiento de Alicante- la situación jurídica de las instalaciones existentes:

A diferencia de lo manifestado en el informe municipal, la anulación de la licencia de obras de 17/05/2005 no dejó sin amparo las instalaciones autorizadas por la declaración otorgada por el Gobierno valenciano el 31/05/1993, acto administrativo perfectamente válido y eficaz. Cuestión diferente es que los 14.500 m² de edificabilidad autorizados por el Consell dejen de estar cubiertos por la debida licencia municipal, pero tal circunstancia deviene de la nulidad de la licencia de obras otorgada por el ayuntamiento de Alicante el 17/05/2005, así como de la otorgada el 24/09/2007, pero no de la Actuación Integral concedida por Acuerdo del Consell el 31/05/1993, acto firme y consentido en cualquier caso. (...)

Afirma pues la CTUA que **existe habilitación de la Generalitat** para la implantación, en suelo no urbanizable, del Hotel + Golf objeto de consulta; habilitación que tiene su origen en la aprobación, por el Consell, de la Actuación Integral aprobada en 1993 y que, tras la aprobación de su modificación por la propia CTUA (mediante acuerdo de 23/04/2018) **posibilita su regularización** al no existir ya obstáculo alguno para la tramitación y obtención de las correspondientes licencias y demás autorizaciones que procedan: el punto 4.a) de dicho acuerdo así lo exige. En idéntico sentido se pronuncia, también, el Dictamen emitido por la Universidad de Alicante³ al afirmar:

La aprobación de dicha modificación⁴, pues, legitima la legalización de las obras de la ampliación del Hotel (o segunda fase) y, al tiempo, valida la situación jurídica de la licencia de obras y actividad anulada en el sentido de que su anulación se fundamentó en la falta de legitimación de la DIC de 1993 para la edificabilidad otorgada en la licencia. De este modo, tal como se ha afirmado, la modificación de la DIC aprobada por la CTU en 2018, en tanto incrementa la edificabilidad a 22.500 m²t, **otorga carta de legalidad a las construcciones y actividad existentes y en funcionamiento**. Ello sin perjuicio, lógicamente, de los deberes formales a cumplimentar en relación con esta cuestión, es decir, el resto de actuaciones procedimentales tendentes a la efectiva materialización de aquellas previsiones. (...)

Así pues, constatada la posibilidad de regularización del Hotel + Golf existentes a partir de la habilitación otorgada por la Generalitat en dos partes (la DIC de 1993 y su modificación de 2018), deviene obligatoria para EL PLANTÍO GOLF RESORT SL -en tanto que adjudicatario de la condición de promotor de la Actuación Integral que el Consell autorizó- la inmediata solicitud y tramitación de las correspondientes licencias y autorizaciones⁵ municipales ante el ayuntamiento de Alicante, administración competente para su otorgamiento.

A dicho fin plantea el consultante la posibilidad de acometer dicha regularización a partir de la presentación de una **declaración responsable**. Lo hace en los siguientes términos:

(...) visto que todo está ya edificado, materializados los usos y aprovechamientos y en completo funcionamiento, puede hacerse mediante la **presentación de declaración responsable** (acompañada de los proyectos arquitectónicos y demás documentos técnicos y jurídicos que correspondan) para que, a renglón seguido, el ayuntamiento de Alicante efectúe la visita de comprobación que acredite que lo construido se ajusta a proyecto arquitectónico y cumple las determinaciones del PGOU. No tiene sentido pedir licencia para hacer algo que ya está hecho, completamente ejecutado y en pleno funcionamiento durante tantos años (...).

Esta propuesta se apoya en lo establecido en el artículo 15.3 de la Ordenanza Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas y ambientales que, actualmente, tiene en tramitación el Ayuntamiento de Alicante que establece la documentación y procedimiento a seguir para la legalización del supuesto descrito, mediante la tramitación de declaración responsable. De idéntico modo debe procederse con la licencia de actividad de ambas instalaciones, actuando siguiendo lo establecido en el artículo 22 y concordantes de la citada Ordenanza. De la misma forma, tiene fundamentación en lo que el ordenamiento jurídico dispone en esta materia, en la que debe prevalecer la naturaleza reglada de las edificaciones, instalaciones y actividades que se vienen desarrollando.

³ Suscrito por D. Josep Ochoa Monzó, profesor titular de Derecho Administrativo de la Universidad de Alicante, cuyo contenido y opiniones -aún tratándose de un documento aportado por el consultante- resulta interesante constatar.

⁴ En referencia al repetido acuerdo CTUA 23/04/2018.

⁵ Sin perjuicio de lo afirmado en la Consideración Segunda respecto de la posibilidad de suspensión del plazo para solicitar licencia para la ampliación del Hotel.

Sin perjuicio de que la competencia para pronunciarse sobre la forma en que deben tramitarse las autorizaciones/licencias para la regularización del Hotel + Golf corresponde al ayuntamiento de Alicante, sí parece conveniente señalar que, tal como afirma el consultante, el control de legalidad “**ex ante**” (la licencia) del Hotel + Golf existente resulta imposible en tanto éste ya existe -y funciona- desde hace varios años. Carece de sentido, pues, tramitar una licencia de obras para autorizar la construcción de lo que ya está construido (la misma afirmación ha de efectuarse respecto de la licencia de actividad). De ello resulta que el único posible, por parte de la administración, es el control de legalidad “**ex post**” a efectuar mediante el procedimiento propio de las declaraciones responsables, tal como parece ser que ha previsto el ayuntamiento de Alicante en la ordenanza invocada por el consultante. En cualquier caso es a dicho ayuntamiento a quien corresponde la última palabra sobre esta cuestión; bien entendido que para la modificación de DIC autorizada por la CTUA para la ampliación del hotel habrá de perfeccionarse, en todo caso, mediante otorgamiento de licencia habida cuenta de que no se trata de edificaciones existentes a regularizar sino de obra de nueva planta para la que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 213.b) LOTUP debe solicitarse licencia.

CUARTA. Queda por examinar, finalmente, la cuestión relativa al procedimiento para tramitar y obtener las autorizaciones y licencias necesarias para la ampliación de nuevas instalaciones deportivas que complementen, enriquezcan y mejoren la oferta del Hotel + Golf existente. De la documentación aportada por el resultante (descripción + planos) resulta que dichas instalaciones se proyectan anejas a la actual recepción/punto de salida del campo de golf y -aunque destinadas a campos de fútbol, tenis y paddle- vinculadas a aquél en tanto utilizarían las instalaciones (vestuarios, tienda, recepción, etc.) ya existentes; sin, por tanto, consumir edificabilidad alguna.

Respecto a su autorización -en tanto figuran dentro del ámbito de la DIC- ésta no plantea mayor problema que el de tramitarla y obtenerla mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia conforme a lo previsto en el artículo 213.b) LOTUP y en los términos que resulten de lo dispuesto en la Ordenanza reguladora del procedimiento para otorgar licencias urbanísticas y ambientales, aprobada por el ayuntamiento de Alicante. El uso deportivo figura entre los expresamente admitidos por la DIC aprobada en 1993 (lo era para autorizar la Actuación Integral “Complejo turístico-**deportivo** denominado Campo de Golf El Plantío”⁶) y el hecho de que las instalaciones deportivas previstas no comporten consumo de edificabilidad permiten afirmar, *a priori*, su encaje en la Actuación Integral aprobada. Al ayuntamiento de Alicante corresponderá, por tanto, tramitar y, en su caso, otorgar las preceptivas licencias de obra y actividad para la ejecución y posterior puesta en marcha de las citadas instalaciones; autorizaciones cuya plausibilidad a partir de la habilitación de la DIC existente (la original de 1993 y su modificación de 2018) ya se ha comentado, debiendo solucionarse las eventuales dudas que su tramitación genere mediante lo dispuesto en el artículo 202.7 LOTUP, transcrito y comentado al final de esta Consideración.

Lo dicho no permite obviar que el acuerdo CTUA 23/04/2018, por el que se aprueba la modificación de la DIC original de 1993, plantea alguna inconsistencia respecto del ámbito de la DIC al entender que no está perfectamente definido. Así lo expresa el Fundamento de Derecho Segundo (página 17) del citado acuerdo CTUA:

⁶ Véase acuerdo 31/05/1993 del Consell; DOCV n.º 2049, de 18/06/1993.

(...) No obstante y en relación con lo expuesto, se debe poner de manifiesto que los límites del ámbito territorial de la Actuación Integral otorgada en 1993, que aparecen grafiados en los planos del proyecto de modificación, no coinciden plenamente con los actuales límites catastrales de las parcelas (...). Ahora bien, tal circunstancia no constituye obstáculo para la tramitación de la presente actuación por cuanto que, en todo caso, resultan de obligado cumplimiento las obligaciones que se desprenden del artículo 9.b) de la vigente Ley Hipotecaria (...). En aplicación del citado precepto legal, el promotor deberá proceder a la regularización registral y catastral de las parcelas objeto de su solicitud con carácter previo a la obtención de la licencia; por lo que, de este modo, la concreción exacta de la delimitación territorial de la actuación integral en su conjunto se determinará de manera plenamente coincidente con la actual delimitación catastral una vez que se haya llevado a cabo la representación gráfica georeferenciada de las fincas afectadas, tal y como exige el mencionado precepto legal.

Y lo concreta el punto 4.c) "Condiciones" de la parte dispositiva del acuerdo CTUA:

c) Con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, deberá proceder a la regulación registral y catastral de las parcelas afectadas en los términos contemplados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (...). En el supuesto de que dicha regularización conlleve una modificación de la delimitación del ámbito territorial de la actuación, deberá aportarse ante el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (STUA) de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio⁷, el plano final de ordenación de la parcela, con su medición topográfica y límites georeferenciados, conteniendo la ubicación exacta final de la totalidad de las edificaciones e instalaciones complementarias que hubiere.

Por consiguiente, de la modificación de la DIC original resulta, para EL PLANTÍO GOLF RESORT SL, la **obligación de hacer** consistente aportar la documentación gráfica, los planos, que exige la condición 4.c) del acuerdo que aprobó la modificación. Por descontado, en lo relativo a las nuevas instalaciones deportivas que plantea la consulta, éstas deberán constar indicadas en el plano final que se exige, que podrá ajustar la delimitación del ámbito de la DIC pero sin que, en ningún caso, el ámbito resultante supere los 601.600 m² autorizados por el acuerdo del Consell de 1993⁸. Para el supuesto de que parte de las nuevas instalaciones deportivas quedasen fuera de dicho ámbito, habría de estarse a lo dispuesto en el artículo 202.7 LOTUP:

7. En las modificaciones de las DIC, la conselleria competente en materia de urbanismo, previo informe en materia de territorio y paisaje, determinará en cada caso concreto si las mismas requieren obtener una nueva declaración y, en tal caso, si esta declaración tiene que seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario obtener una nueva DIC en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la modificación consista en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por ésta.
- b) Cuando la modificación tenga por objeto un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio y el paisaje, circunstancia que tendrá que justificar el interesado en su solicitud.

En ambos casos se requiere la incorporación al expediente de los informes en materia de urbanismo, de territorio y paisaje, que se pronuncien expresamente sobre la concurrencia de las circunstancias expresadas en los apartados anteriores. La falta de emisión de estos informes en el plazo de tres meses permitirá al interesado iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.

⁷ Hoy Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

⁸ Véase, también, el Fundamento de Derecho Segundo del acuerdo CTUA 23/04/2018 que modificó la DIC de 1993.

Por descontado, la aplicación de la norma transcrita únicamente procederá en el supuesto de que parte de las nuevas instalaciones deportivas quedasen fuera del ámbito de la DIC a grafiar en el plano final de regularización comentado *ut supra*⁹. De darse dicho supuesto la norma transcrita otorga amplias atribuciones a la Dirección General de Urbanismo para atender las peculiaridades que la casuística pueda ofrecer, pudiendo considerar -tras sopesar los pormenores del supuesto- si procede o no tramitar una nueva DIC y los términos en que ello debería llevarse a cabo.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El plazo de seis meses para solicitar las preceptivas licencias urbanísticas municipales debe computarse tomando como *dies a quo* el siguiente a la notificación de la resolución del recurso de alzada; fecha en que ganó firmeza, en vía administrativa, la modificación de la DIC aprobada mediante acuerdo CTUA de 23/04/2018. Todo ello de conformidad y en los términos expuestos en la Consideración Primera del presente informe.

SEGUNDA. De conformidad con lo razonado en la Consideración Segunda, procede acceder a la petición de suspensión en los términos en la misma.

TERCERA. Corresponde a EL PLANTÍO GOLF RESORT SL proceder a la inmediata regularización de las licencias urbanísticas (obra y actividad) del Hotel + Golf existente; la que deberá llevarse a cabo sin demora en cumplimiento de lo dispuesto en el acuerdo CTUA de 23/04/2018. y en los términos expuestos en la Consideración Tercera. Paralelamente, EL PLANTÍO GOLF RESORT SL viene obligado, en cumplimiento de lo exigido en el condicionado 4.c) del citado acuerdo, a proceder a la regularización del ámbito de la DIC conforme a lo explicado en la Consideración Cuarta.

CUARTA. La tramitación de las licencias y autorizaciones necesarias para la implantación de las nuevas instalaciones deportivas deberá llevarse a cabo conforme a la razonado al respecto en la Consideración Cuarta.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

⁹ Puesto que, de quedar incluidas las nuevas instalaciones dentro del ámbito de la DIC, conforme a plano final de la regularización, resulta de aplicación lo previsto en el transcrito artículo 202.7.a) LOTUP, deviniendo innecesaria la tramitación de una nueva DIC.