



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

1006 APROBACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN 1/2019 POR LA CONCEJALÍA DE URBANISMO; DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE "EDIFICIO EXCLUSIVO".

EDICTO

Con fecha 31 de enero de 2019, la Concejala de Urbanismo ha resuelto:

“Decreto.- Aprobación de la Instrucción 1/2019 por la Concejalía de Urbanismo, relativa al criterio de interpretación y definición del concepto de “edificio exclusivo” respecto del uso alojamiento temporal y los usos compatibles con él en las plantas bajas de las edificaciones.

INSTRUCCIÓN Nº 1/2019 DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO

Las Instrucciones, sin ser normas jurídicas son, de facto, una fuente del derecho urbanístico y ambiental valenciano. Son un instrumento de circulación de información vertical descendente y poseen, por tanto, un efecto en las relaciones entre administrados y administración y contienen a menudo las características propias de las normas jurídicas y, por tanto, son consideradas como normas de rango reglamentario.

El objeto de ésta Instrucción 1/2019 se fundamenta en establecer los criterios interpretativos de los artículos 93, 94, 113, 120, 126, 132, 138, 144, 150, 157, 164 y 169 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General así como el resto de normas urbanísticas de los instrumentos urbanísticos anteriores o posteriores a la aprobación del citado Plan General que contemplen en sus normas urbanísticas, en cuanto a los usos predominantes o compatibles de alojamiento temporal, en los que conste como “edificio exclusivo”, en las plantas bajas de las edificaciones, tanto en edificación cerrada, semicerrada como abierta.



El establecimiento de dicho criterio interpretativo es resultado de la aplicación, desde su entrada en vigor el pasado 9 de julio de 2018, de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad (DOGV nº 8313, de 8 de junio de 2018), aplicación que ha resultado pacífica en el Municipio de Alicante al disponer de normativa vigente que regula en todas sus calificaciones y clasificaciones contenidas en las Normas Urbanísticas y, concretamente, en los citados artículos relacionados en el párrafo primero, así como en el resto de normas urbanísticas de los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente.

No obstante, ante la controversia respecto de la interpretación del alcance de “edificio exclusivo”, tanto por parte del personal técnico de la Concejalía de Urbanismo como de las personas interesadas en dicha actividad respecto de si dicho concepto, “edificio exclusivo” permite o excluye otras actividades compatibles en los bajos de los edificios antes citados en las que se solicite, para el uso de todas las viviendas del edificio como Bloque de apartamentos turísticos, tal como dispone la citada Ley 15/2018 así como el Decreto 91/2009, de 3 de julio, Reglamento Regulador de los Bloques y Conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana, resulta urgente establecer el criterio aplicable a todos los supuestos contemplados en los artículos e instrumentos antes citados.

Para ello, se debe acudir, en primer lugar, a los artículos 93 y 94 de las normas urbanísticas del Plan General para discernir sobre el concepto y clases de usos así sobre la compatibilidad entre ellos, que es del siguiente tenor literal:

“Art. 93.2 Concepto y clases de usos terciarios.

***2. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.*”**

Art. 94. Servicios de alojamiento temporal.

1. Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.



2. Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

El artículo 93 de las NNUU establece las clases de usos terciarios agrupando en dicho uso tanto el alojamiento temporal como el comercio y las oficinas.

Aclarado que dichos usos forman parte de un mismo grupo de actividades, concretamente "terciarias", al acudir al artículo 94.2 de las citadas NNUU resulta, sin lugar a dudas, que con carácter general resulta compatible el uso predominante de alojamiento temporal con el uso de comercio y/u oficinas en la planta baja de los edificios cuando dicha actividad corresponda a Bloque de apartamentos turísticos, entendiéndose incluidas, además, como actividades terciarias compatibles en planta baja del mismo edificio aquellas reguladas en el Anexo de la Ley 14/2010, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

Dicha compatibilidad no sería aplicable, tan solo, cuando, bien en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como cualesquiera de las normas urbanísticas de los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente, presentes o futuras, excluyeran, de forma expresa e indubitada, cualquier otra actividad compatible con el alojamiento temporal, por lo que en tal caso, prosperará dicha exclusión expresa sobre éste criterio interpretativo contenido en la presente Instrucción.

Cuanto antecede proporciona la seguridad jurídica necesaria y no solo para la ciudadanía, también para los empleados públicos responsables de informar, emitir informes y proponer resoluciones así como para los órganos municipales competentes para resolver, principio de seguridad jurídica que viene a ser la síntesis del resto de los principios recogidos en el artículo 9.3 de la Constitución Española.

Resultan aplicables la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno así como el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.



El órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por el artículo primero, apartado cuarto, de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y, por su delegación, de fecha 20 de abril de 2018, la Concejala Delegada D^a Maria del Carmen de España Menárguez.

Como consecuencia de lo expuesto, **resuelvo**:

Primero.- Aprobar la Instrucción 1/2019, relativa al criterio de interpretación y definición del concepto de “edificio exclusivo” respecto del uso alojamiento temporal y los usos compatibles con él en la planta baja de las edificaciones.

Segundo.- La solicitud de licencia o declaración responsable para el ejercicio de la actividad de alojamiento temporal, en edificio exclusivo, para las actividades comprendidas en el artículo 64 a) y b) de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, será compatible con el ejercicio de los usos de comercio, oficinas y actividades contenidas en el Anexo de la Ley 14/2010 en los locales de la planta baja de la misma edificación y misma referencia registral tanto en edificación cerrada, semicerrada como edificación abierta, exclusivamente.

Tercero.- La actividad de alojamiento temporal comprendidas en el artículo 64 a) y b) de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, en edificio exclusivo, será compatible y extensible, además, a el/los local/es sitios en las plantas bajas del mismo edificio sin que para ello sea necesario el cambio de uso de los locales que formen parte de él, pudiendo ejercer, en dicha planta baja, que forman parte del mismo edificio y misma referencia registral, la actividad de alojamiento temporal siempre que dichos locales reúnan los requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas que forman parte del Bloque o conjunto tal como dispone el Anejo I del Decreto 92/2009, de 3 de julio, Reglamento regulador de los Bloques y Conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya, y solo durante el tiempo en que se ejerza dicha actividad, formando parte de la autorización de la actividad de alojamiento temporal en un solo y único expediente del que formará parte indisoluble. Aplicable a edificación cerrada, semicerrada y abierta, exclusivamente.



Cuarto.- No se admitirá la compatibilidad, de otros usos terciarios con el alojamiento temporal en edificio exclusivo, cuando de forma expresa e indubitada así lo establezcan las Normas Urbanísticas de los Instrumentos de Ordenación de desarrollo del Plan General aprobados definitivamente o así se establezca por Ley o Reglamento o por modificación expresa de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Quinto.- Esta Instrucción mantendrá su vigencia hasta que se produzca la aprobación del pertinente expediente de Modificación Puntual de todos los artículos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como los restantes instrumentos de ordenación urbanística que desarrollen el mismo y que contenga el término “edificio exclusivo” con el fin de incorporar en dicha norma el criterio contenido en ésta Instrucción así como todas aquellas que resulten necesarias para establecer un criterio claro que represente una garantía de seguridad jurídica tanto para la ciudadanía en general, el sector en particular y los empleados públicos que informan, emiten informes técnicos o propongan resoluciones, así como los órganos competentes para resolver.

Sexto.- La presente Instrucción 1/2019 se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se insertará en la página web municipal, al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante”.

El presente edicto ha sido firmado por el Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas en Alicante a 31 de enero de 2019.