

**ASSUMPTE: DETERMINAR L'ABAST, CONTINGUT I PROCEDIMENT PER A LA REGULARITZACIÓ D'ACTIVITATS EXISTENTS EN L'ÀMBIT DEL PLA D'ACCIÓ TERRITORIAL D'ORDENACIÓ I DINAMITZACIÓ DE L'HORTA DE VALÈNCIA (PATHV) DE CONFORMITAT AMB LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA DEL PATHV.**

En primer lloc és necessari diferenciar entre activitat i edificació. El que permet el PATHV en la seua Disposició Transitòria tercera és la regularització de les activitats agropecuàries i terciàries. Regularització que en cap cas pot implicar la legalització de l'edificació. La legalització de l'edificació, en tot cas, haurà de sotmetre's al que es preveu en la legislació urbanística i en el planejament vigent.

La Disposició Transitòria segona de la Llei 5/2018, de 6 de març, de l'Horta de València (LHV) declara en situació de fora d'ordenació totes les construccions, o elements impropis d'aquestes, que siguen contràries a les seues determinacions, no podent realitzar-se en elles més obres que les de mera conservació.

A més, l'article 192.3 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori Urbanisme i Paisatge (LOTUP) estableix l'obligació que els plans fixen un règim transitori per a la realització d'obres i activitats en edificis que, fins i tot no quedant en situació de fora d'ordenació, no siguen plenament compatibles amb les seues determinacions, permetent la realització d'obres de reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació amb el planejament.

Així doncs, i per a poder regularitzar una activitat compatible amb la LHV és necessari que l'edificació es trobe en situació de fora d'ordenació sobrevinguda o per prescripció de la infracció urbanística, ja que en cas contrari, de conformitat amb la legislació urbanística, l'edificació podria veure's afectada per un procediment de restauració de la legalitat amb les conseqüències que això comporta.

De conformitat amb el que s'estableix en els apartats anteriors, és necessari determinar quan una infracció ha prescrit i l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació de conformitat amb la DT 2 de la LHV. Això cal analitzar-ho cas per cas, però atés que es tracta de l'àmbit del PATHV i tot el sòl és, des de la seua aprovació, no urbanitzable protegit i, amb anterioritat, podia ser no urbanitzable, els supòsits són els següents:

- a) De conformitat amb la LOTUP en la redacció donada per la Llei 1/2019, actualment vigent, les infraccions en sòl no urbanitzable no prescriuen. Per tant, totes les edificacions en sòl no urbanitzable les obres de les quals hagueren finalitzat a partir de la seua entrada en vigor, 22/02/2019, no prescriuen i, per tant, ha de restaurar-se la seua legalitat.
- b) De conformitat amb la LOTUP, en la seua versió inicial, les infraccions prescriuen als 15 anys si eren sòl no urbanitzable comú. En cas que fora sòl no urbanitzable protegit les infraccions no prescriuen. Per tant, totes les obres en sòl no urbanitzable comú finalitzades amb posterioritat al 20/08/2014 i abans del 22/02/2019 prescriuen als 15 anys i les del protegit no prescriuen.
- c) De conformitat amb la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, la realització d'obres en sòl no urbanitzable es considerava infracció molt greu i prescrivia als 4 anys, és a dir, totes les obres realitzades en sòl no urbanitzable i finalitzades amb posterioritat al 01/02/2006 i abans del 20/08/2014 es consideren prescrites. La \*LUV introdueix per primera vegada la imprescriptibilitat de les infraccions en sòl no urbanitzable protegit, per això totes les obres realitzades al marge de la legalitat en sòl no urbanitzable finalitzades amb posterioritat al 01/02/2006 no prescriuen.

En aquells supòsit en què es determine que l'edificació està fora d'ordenació, podrà iniciar-se la regularització de l'activitat requereix, tal com estableix la DT 3 del PATHV, que es complisquen els següents requisits:

1. Que l'ús haja sigut implantat al marge de la legalitat i amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LHV, és a dir, 13/03/2018.
2. Que l'ús siga compatible amb les determinacions del PATHV. En aquest punt, cal aclarir que l'article 44 del PATHV estableix una excepció al prohibir la implantació de noves instal·lacions hípiques en Horta Grau 1 (H1). El que implica que serà possible la regularització de les existents donada que l'article tan sols prohibe les noves i, per tant, la regularització de les existents.
3. Que es garantisca la seua integració paisatgística (Estudi d'Integració Paisatgística)
4. Que se de compliment a les determinacions de la legislació sectorial corresponent.

A més, d'aquests requisits, i atés que la regularització de l'activitat ha de realitzar-se de conformitat amb el que s'estableix en la legislació urbanística, és necessari que l'ús complisca amb les determinacions de la LOTUP per a la implantació d'activitats agropecuàries i terciàries exigides en l'article 197 apartats 1.a) i 1.f) i apartat 3.

Una vegada definides les activitats i requisits necessaris, s'ha de determinar el procediment de regularització. Per a això, és necessari acudir al que s'estableix en la DT 3 del PATHV, en el seu apartat tercer *"la conselleria competent en ordenació del territori, urbanisme i paisatge verificarà el compliment dels requisits anteriorment indicats emetent una resolució a aquest efecte i, en cas que siga favorable, l'enviarà al Consell de l'Horta de València amb la finalitat de fixar les compensacions previstes en l'article 49 de la present normativa"*. Aquest precepte no fixa un procediment específic. Per això, i atés que la LHV i la LOTUP no estableixen un procediment específic que ha d'acudir-se a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, articles 53 i següents.

En primer lloc, ha de partir-se del fet que la tramitació i competència per a la regularització és de la Generalitat, atés que es tracta d'un sòl no urbanitzable protegit inclòs en l'àmbit del PATHV, i la resolució a la qual es fa referència en la DT 3 té per objecte la regularització de l'activitat.

1. L'interessat haurà de sol·licitar la regularització de l'activitat davant la Direcció General de Política Territorial.
2. La Direcció General prèvia verificació del compliment dels requisits establits en el DT 3 del PATHV admetrà a tràmit la sol·licitud.
3. S'atorgarà tràmit d'informació pública i audiència als confrontants per un període mínim de 20 dies en el Diari Oficial de la Generalitat i en el Tauler d'edictes de l'Ajuntament.
4. Se sol·licitaran els informes oportuns: ajuntament, paisatge, inundabilitat, administració sectorial corresponent i qualsevol altre que es considere necessari.
5. S'emetrà resolució del Conseller sobre la regularització i s'enviarà al Consell de l'Horta a l'efecte de fixar la quantia del cànon d'ús i aprofitament.

Considerant l'anteriorment establert, cal **CONCLOURE:**

**PRIMER:** El PATHV parla de regularització d'activitats, no de legalització d'edificacions. Per tant, és possible la regularització d'ús, sempre que, aquest haja sigut implantat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LHV i es tracte d'una activitat agropecuària o terciària l'ús del qual siga compatible amb les determinacions del PATH. Constitueix una excepció a aquesta regla general, les instal·lacions hípiques existents en Horta Grau 1(H1), ja que, en aquest cas, encara sent un ús incompatible amb aquest tipus d'Horta, es permet la seua regularització.

Aquesta regularització, haurà de realitzar-se sobre edificacions en situació de fora d'ordenació respecte les quals no siga possible iniciar, de conformitat amb la legislació urbanística, els corresponents expedients de restauració de la legalitat.

**SEGON:** Els requisits per a regularitzar una activitat implantada al marge de la legalitat en l'àmbit de l'Horta són els establits en la DT 3 del PATHV i en l'article 197 apartats 1.a) i f) i apartat 3 de la LOTUP.

**TERCER:** La regularització queda sotmesa al procediment establert en la Llei 39/2015.

**QUART:** La regularització d'aquestes activitats correspon a la Conselleria competent en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de conformitat amb la DT 3 del PATHV.

**CINQUÉ:** La regularització d'activitats en l'àmbit de l'Horta implica l'exempció dels paràmetres d'ús previstos en el PAT de l'Horta, i és el requisit previ per a la legalització de l'activitat mitjançant el corresponent instrument ambiental.

---

**ASUNTO: DETERMINAR EL ALCANCE, CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE ACTIVIDADES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA (PATHV) DE CONFORMIDAD CON LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DEL PATHV.**

---

En primer lugar es necesario diferenciar entre actividad y edificación. Lo que permite el PATHV en su Disposición Transitoria tercera es la regularización de las actividades agropecuarias y terciarias. Regularización en ningún caso puede implicar la legalización de la edificación. La legalización de la edificación, en todo caso, deberá someterse a lo previsto en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente.

La Disposición Transitoria segunda de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de Valencia (LHV) declara en situación de fuera de ordenación todas las construcciones, o elementos impropios de estas, que sean contrarias a sus determinaciones, no pudiendo realizarse en ellas más obras que las de mera conservación.

Además, el artículo 192.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (LOTUP) establece la obligación de que los planes fijen un régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, permitiendo la realización de obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación con el planeamiento.

Así pues, y para poder regularizar una actividad compatible con la LHV es necesario que la edificación se encuentre en situación de fuera de ordenación sobrevenida o por prescripción de la infracción urbanística, ya que en caso contrario, de conformidad con la legislación urbanística, la edificación podría verse afectada por un procedimiento de restauración de la legalidad con las consecuencias que ello implica.

De conformidad con lo establecido en los apartados anteriores, es necesario determinar cuando una infracción ha prescrito y la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación de conformidad con la DT 2 de la LHV. Esto hay que analizarlo caso por caso, pero dado que se trata del ámbito del PATHV y todo el suelo es, desde su aprobación, no urbanizable protegido y, con anterioridad, podía ser no urbanizable, los supuestos son los siguientes:

- a) De conformidad con la LOTUP en la redacción dada por la Ley 1/2019, actualmente vigente, las infracciones en suelo no urbanizable no prescriben. Por tanto, todas las edificaciones en suelo no urbanizable cuyas obras hubieran finalizado a partir de su entrada en vigor, 22/02/2019, no prescriben y, por tanto, debe restaurarse su legalidad.
- b) De conformidad con la LOTUP, en su versión inicial, las infracciones prescribían a los 15 años si era suelo no urbanizable común. En caso que fuera suelo no urbanizable protegido las infracciones no prescribían. Por tanto, todas las obras en suelo no urbanizable común

finalizadas con posterioridad al 20/08/2014 y antes del 22/02/2019 prescribían a los 15 años y las del protegido no prescribían.

- c) De conformidad con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, la realización de obras en suelo no urbanizable se consideraba infracción muy grave prescribía a los 4 años, es decir, todas las obras realizadas en suelo no urbanizable y finalizadas con posterioridad al 01/02/2006 y antes del 20/08/2014 se consideran prescritas. La LUV introduce por primera vez la imprescriptibilidad de las infracciones en suelo no urbanizable protegido, por ello todas las obras realizadas al margen de la legalidad en suelo no urbanizable finalizadas con posterioridad al 01/02/2006 no prescriben.

En aquellos supuesto en que se determine que la edificación está fuera de ordenación, podrá iniciarse la regularización de actividad requiere, tal y como establece la DT 3 del PATHV, que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el uso haya sido implantado al margen de la legalidad y con anterioridad a la entrada en vigor de la LHV, es decir, 13/03/2018.
2. Que el uso sea compatible con las determinaciones del PATHV. En este punto, debe aclararse que el artículo 44 del PATHV establece una excepción al prohibir la implantación de nuevas instalaciones hípcas en Huerta Grado 1 (H1). Lo que implica que será posible la regularización de las existentes dado que el artículo solo prohíbe las nuevas y, por tanto, la regularización de las existentes.
3. Que se garantice su integración paisajística (Estudio de Integración Paisajística)
4. Que se de cumplimiento a las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente.

Además, de estos requisitos, y dado que la regularización de la actividad debe realizarse de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, es necesario que el uso cumpla con las determinaciones de la LOTUP para la implantación de actividades agropecuarias y terciarias exigidas en el artículo 197 apartados 1.a) y 1.f) y apartado 3.

Una vez definidas las actividades y requisitos necesarios, debe determinar el procedimiento de regularización. Para ello, es necesario acudir a lo establecido en la DT 3 del PATHV, en su apartado tercero *“la conselleria competente en ordenación del territorio, urbanismo y paisaje verificará el cumplimiento de los requisitos anteriormente indicados emitiendo una resolución al efecto y, en caso de que sea favorable, la enviará al Consejo de la Huerta de València con el fin de fijar las compensaciones previstas en el artículo 49 de la presente normativa”*. Este precepto no fija un procedimiento específico. Por ello, y dado que la LHV y la LOTUP no establecen un procedimiento específico debe acudirse a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 53 y siguientes.

En primer lugar, debe partirse del hecho que la tramitación y competencia para la regularización es de la Generalitat, dado que se trata de un suelo no urbanizable protegido incluido en el ámbito del PATHV, y la resolución a la que se hace referencia en la DT 3 tiene por objeto la regularización de la actividad.

1. El interesado tendrá que solicitar regularización de la actividad ante la Dirección General de Política Territorial.
2. La Dirección General previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el DT 3 del PATHV admitirá a trámite la solicitud.
3. Se otorgará trámite de información pública y audiencia a los colindantes por un periodo mínimo de 20 días en el Diari Oficial de la Generalitat y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.
4. Se solicitaran los informes oportunos: ayuntamiento, paisaje, inundabilidad, administración sectorial correspondiente y cualquier otro que se considere necesario.
5. Se emitirá resolución del Conseller sobre la regularización y se enviará al Consell de l'Horta a efectos de fijar la cuantía del canon de uso y aprovechamiento.

Considerando lo anteriormente establecido, cabe **CONCLUIR**:

**PRIMERO:** El PATHV habla de regularización de actividades, no de legalización de edificaciones. Por tanto, es posibles la regularización de uso, siempre y cuando, este haya sido implantado con anterioridad a la entrada en vigor de la LHV y se trate de una actividad agropecuaria o terciaria cuyo uso sea compatible con las determinaciones del PATH. Constituye una excepción a esta regla general, las instalaciones hípicas existentes en Huerta Grado 1(H1), ya que, en este caso, aún siendo un uso incompatible con este tipo de Huerta, se permite su regularización.

Esta regularización, deberá realizarse sobre edificaciones en situación de fuera de ordenación sobre las que no sea posible iniciar, de conformidad con la legislación urbanística, los correspondientes expedientes de restauración de la legalidad.

**SEGUNDO:** Los requisitos para regularizar una actividad implantada al margen de la legalidad en el ámbito de la Huerta son los establecido en la DT 3 del PATHV y en el artículo 197 apartados 1.a) y f) y apartado 3 de la LOTUP.

**TERCERO:** La regularización queda sometida al procedimiento establecido en la Ley 39/2015.

**CUARTO:** La regularización de estas actividades corresponde a la Conselleria competente en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de conformidad con la DT 3 del PATHV.

**QUINTO:** la regularización de actividades en el ámbito de la Huerta implica que el uso la exención de los parámetros de uso previsto en el PAT de la Huerta, y es el requisito previo para la legalización de la actividad mediante el correspondiente instrumento ambiental.

EL TÈCNIC D'ADMINISTRACIÓ GENERAL

EL SUBDIRECTOR GENERAL D'ORDENACIÓ  
DEL TERRITORI I PAISATGE