

N.º exp.: 22160_46166_PHO (MELIANA)

Subdirecció General de Ordenació del Territori.
Servicio de Planificación Territorial

RESOLUCIÓN DE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD FORMULADA POR LA UNIÓN DE LLAURADORS I RAMADERS DEL PAÍS VALENCIÀ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE D. MANUEL AGUILAR CEREZO, RELATIVA A LA REGULARIZACIÓN DE ACTIVIDAD DE RESTAURACIÓN Y TURISMO EN EL ÁMBITO DEL PAT DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA VALENCIANA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MELIANA

Vista la solicitud formulada por la Unió de Llauradors i Ramaders del País Valencià, en representación de D. [REDACTED], relativa a la Regularización de la actividad de Restauración y Turismo en el ámbito del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia, en el Término Municipal de Meliana (València), ubicada en el polígono 1, parcela 25 del catastro de Rústica del citado término municipal, de la que resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Objeto. Con fecha 15 de junio de 2022, ha tenido entrada en esta Subdirección General de Ordenación del Territorio, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, solicitud de **regularización de la actividad** de Restauración y Turismo en la Huerta Valenciana presentada por la Unió de Llauradors i Ramaders del País Valencià, en nombre de D. [REDACTED] junto con la documentación correspondiente, para el desarrollo de la actividad terciaria de servicio de restauración, que ofrece mediante elaboración en cocina y servicio de tres comedores. Todo ello al amparo de la Disposición Transitoria Tercera del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València, aprobado por el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell (en adelante, PATHV).

SEGUNDO. – Documentación presentada. La solicitud presentada consta de la siguiente documentación:

- Formulario de solicitud de Regularización y Legalización de Actividad existente.
- Autorización de D. [REDACTED] a la Unió de Llauradors i Ramaders, con CIF G46143855, y a D. Carlos Parrado Abad, para trámites ante la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana.
- Proyecto de legalización de actividad de Restauración y Turismo en la Huerta de València comprensivo, entre otros, de la siguiente documentación:
 - Memoria con antecedentes; datos del promotor; situación de partida; emplazamiento; construcciones existentes; objeto del proyecto; descripción de la actividad; normativa aplicable; descripción, distribución y superficies; uso actual del local; horario de funcionamiento de la actividad; edificios colindantes; aforo; salidas y vías de evacuación; elementos de trabajo y demás medios; combustibles; carga térmica de materias combustibles; barreras arquitectónicas; reglamentación técnico sanitaria; repercusión de la actividad en el medio ambiente; medidas correctoras y autorización sanitaria.
 - Anejo de instalación eléctrica
 - Anejo de justificación de cumplimiento del CTE
 - Anejo de Documentos de la DIC; aprobación de 1998, prórroga de 2008 y solicitud de prórroga de 2018.
 - Anejo fotográfico
 - Planos



- Estudio de Integración Paisajística para establecimiento de Restauración en la Huerta de València comprensivo, entre otros, de la siguiente documentación:
 - Memoria informativa
 - Documentación justificativa

La documentación técnica y jurídica presentada, sin perjuicio de la subsanación, en su caso, de determinadas cuestiones, se considera suficiente como para poder valorar, en un principio, la adecuación de la petición al ordenamiento jurídico, a fin de su admisión o no a trámite.

TERCERO. – Delimitación del ámbito. De conformidad con la documentación técnica aportada por la entidad promotora, *“los locales en los que se desarrolla la actividad se ubican en varios edificios de una planta construidos en la parcela 25 del polígono 1, partida de La Ermita, del Catastro de rústica de Meliana (Valencia), con referencia catastral 46168A001000250001EW. La clasificación del suelo es no urbanizable de protección huerta”*. Sin embargo, según la Base de Datos del Centro de Gestión Catastral (en adelante, BDCGC), a las construcciones existentes en la parcela les corresponde la referencia catastral 46168A001000250001RE.

La mencionada parcela 25 del polígono 21 se encuentra clasificada y calificada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Meliana, aprobado por la CTU de 18 de diciembre de 1990, como **Suelo No Urbanizable Protección Huerta**.

Por otro lado, el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València (en adelante, PATODHV), aprobado por Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, clasifica el suelo No Urbanizable Protegido, Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG) como **Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1)**.

Con la finalidad de adaptar la normativa del PGOU de Meliana a lo dispuesto en el PATDHV, el Pleno del Ayuntamiento de Meliana, en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2021, adoptó Acuerdo de aprobación del documento definitivo de la memoria justificativa de la *“adaptación del PGOU a los Planes de Acción Territorial del Litoral y de la Huerta”*, en el que se clasifica el suelo en que se pretende regularizar la actividad como **Huerta de Protección especial Grado 1 (H1)**. Dicha adaptación fue aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 22 de abril de 2022, publicándose en el BOP núm. 121, de fecha 27 de junio de 2022.

Referencia catastral (*)	Polígono (*)	Parcela (*)	Superficie (*)	Sup. Construida Total (*)	Año construcción (*)
46168A001000250001EW	1	25	2.743 m ² s		
46168A001000250001RE	1	25	2.743 m ² s	842 m ² c	Entre 1985 y 2010
Datos catastrales			2.743 m²s	842 m²c	

(*) Datos obtenidos de la Base de Datos del Centro de Gestión Catastral

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Las presentes actuaciones deben regirse por lo establecido en la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta Valenciana (en adelante, LHV), el Plan de Acción Territorial de la Huerta de València y la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades Existentes, además del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje (en adelante TRLOTUP), y de la legislación sectorial y urbanística que resulte de aplicación.

El objeto de la LHV y del PATH es la protección, recuperación y dinamización de la huerta de València, de su actividad agropecuaria y de los elementos que hacen de este conjunto un paisaje productivo y cultural singular y difícilmente repetible. Para ello, tanto la LHV como el PATH establecen un marco regulador cuyos objetivos son: mantener la actividad productiva, promover la rentabilidad y viabilidad económicas de la actividad agraria, recuperar espacios de

huerta, mejorar las condiciones de vida de las personas que se dedican a la agricultura y preservar la huerta de València frente a las presiones de naturaleza urbanística que amenacen su sostenibilidad.

SEGUNDO. – Tramitación del procedimiento administrativo. El procedimiento para proceder a regularizar actividades agropecuarias y terciarias existentes a la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València situadas en el ámbito estricto del PATHV, se regula en la Disposición Transitoria Tercera del PATHV, y la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades existentes, de 27 de noviembre de 2019, publicada en la web de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, lo concreta de la siguiente forma:

1. *“El interesado tendrá que solicitar regulación de la actividad ante la Dirección General de Política Territorial.*
2. *La Dirección General previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la DT 3ª 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 solicitarán 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”.*

Cabe matizar que, en base a la Disposición Transitoria 3ª del PATHV, únicamente es competencia de esta Dirección General el estudio de **“Regularización de la Actividad”** pues, como puntualiza la consulta de Ordenación del Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades existentes, *“...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.*

Considerando el alcance de la regulación del procedimiento contenida en el PATHV, serán de aplicación las determinaciones sobre procedimiento administrativo establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

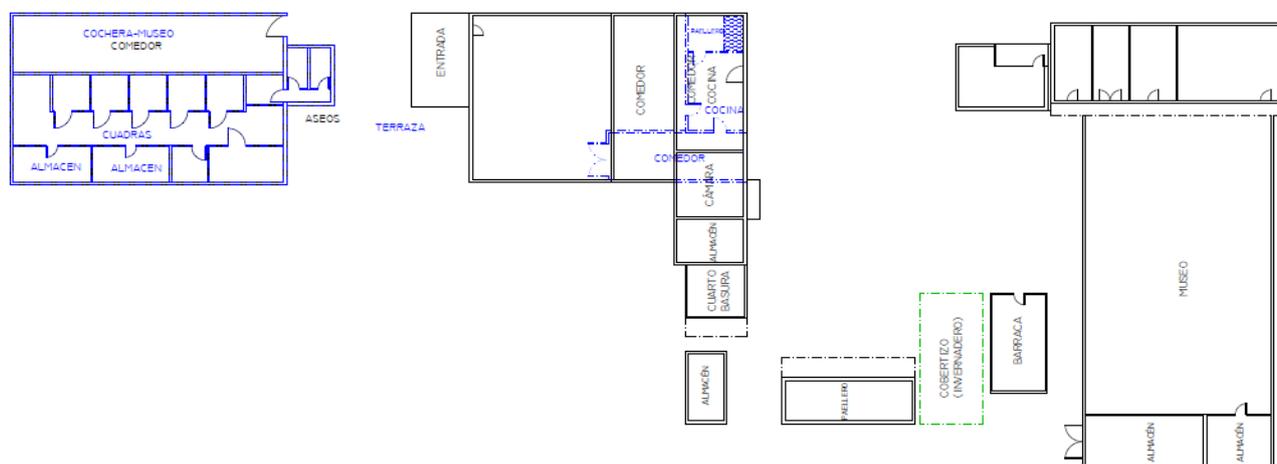
TERCERO. – Imposibilidad de restauración de la legalidad urbanística. Según la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de actividades existentes, publicada en la web de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, es posible la regularización de uso, siempre y cuando, este haya sido implantado con anterioridad a la entrada en vigor de la LHV, es decir, al 13 de marzo de 2018, se trate de una actividad agropecuaria o terciaria cuyo uso sea compatible con las determinaciones del PATHV, y se realice 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 urbanística.

La posibilidad del ejercicio de la acción de restauración de la legalidad está limitada en el tiempo, y según Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991 (RJ 1992, 309), *“la carga de la prueba de la prescripción no la soporta la Administración, sino el administrado, que voluntariamente se ha colocado en una situación de clandestinidad y que, por tanto, ha creado la dificultad para el conocimiento del “dies a quo” en el plazo que se examina, por ello, el principio de la buena fe, plenamente operante en el campo procesal impide, que el que crea una situación de ilegalidad pueda obtener ventaja de las dificultades probatorias*

originadas por esa ilegalidad". Por ello, en el caso que nos ocupa, es responsabilidad del administrado acreditar, mediante los medios de prueba pertinentes, la fecha de la terminación total de cada una de las obras ejecutadas.

La actividad se implanta sobre una parcela de 1.901 m² de suelo clasificado como suelo No Urbanizable Protegido por el Plan General de Meliana de 1990. Según la documentación que consta en el proyecto presentado, la actividad cuenta con una Declaración de Interés Comunitario (DIC) otorgada en 1998. La misma consta de una superficie construida de 226 m², de los cuales, 127 m² se destinaban a cuadras y cocheras y 35 m² a oficina y comedor (dibujo en azul en el plano adjunto 5.1.). Dicha DIC fue prorrogada en 2008 y se solicitó nueva prórroga en 2018, la cual se encuentra actualmente pendiente de resolución.

Según proyecto presentado, *"se ampliaron las construcciones amparadas por la DIC de 1998 en 586,23 m² sin cumplir con la normativa urbanística, quedando las construcciones ejecutadas entre 1998 y 2014 fuera de ordenación"*. De dicha ampliación (dibujo en negro y verde en el plano adjunto 5.1.), no se ha aportado autorización administrativa que acredite su legalidad ni antigüedad.



Plano 5.1. Plano de comparación antes y después de la ampliación (Proyecto de legalización de actividad)

Respecto a la legalidad urbanística de las edificaciones, la posibilidad de incoar expediente de restauración de la legalidad urbanística sobre las construcciones depende de la legislación aplicable en el momento de la total terminación de las obras ejecutadas, teniendo en cuenta que se trata de suelo No Urbanizable Protegido.

Actualmente, según el artículo 255.1 del TRLOTUP, el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística computa *"desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, o desde que cesen los usos del suelo de que se trate"*. A estos efectos, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, *"cuando queden dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes"*.

Como se ha mencionado anteriormente, la carga de la prueba sobre la fecha de total terminación de cada una de las construcciones recae sobre el administrado, que debe aportar los medios de prueba pertinentes válidos en Derecho.



Con base en lo anteriormente expuesto, únicamente se podrá regularizar la actividad sobre aquellas construcciones sobre las que quede acreditada la imposibilidad de incoar expediente de restauración de legalidad urbanística. Para ello, se estará a lo dispuesto en los medios de prueba válidos en Derecho que pueda aportar el solicitante al expediente administrativo. A estos efectos procede solicitar además certificado municipal que acredite si se ha incoado expediente de restauración de legalidad urbanística sobre aquellas construcciones totalmente terminadas.

CUARTO. – Compatibilidad del uso a implantar con el PATHV. Según el apartado 1.a) de la DT 3ª del PATHV, *“Las actividades agropecuarias y terciarias existentes a la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València situadas en el ámbito estricto del presente Plan e implantadas al margen de la legalidad podrán ser regularizadas en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, siempre que el uso sea compatible con las determinaciones del presente plan”*.

La actividad de Restauración y Turismo ahora solicitada se encuentra entre los usos terciarios admitidos en el artículo 37.4 del PATHV. La actividad de restauración y turismo que se pretende regularizar se implantó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de la Huerta de València, es decir, el 13/03/2018, por lo que no se efectúan objeciones al respecto.

QUINTO. – Estudio de integración paisajística. El apartado 1.b) de la Disposición Transitoria Tercera del PATHV establece como requisito para la regularización de actividades *“que se garantice su integración en la morfología del territorio mediante la elaboración de un estudio de integración paisajística, que será informado por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje y por el Consejo de la Huerta de València”*.

Presentado el estudio de integración paisajística por parte del promotor, deberá atenderse a lo que establezca el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de esta Conselleria, así como lo que determine el Consejo de la Huerta de València.

SEXTO. – Legislación sectorial. El apartado 1.c) de la Disposición Transitoria Tercera del PATHV establece como requisito para la regularización de actividades *“que se cumplan las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente”*. Por tanto, sin perjuicio de cualquier otro informe adicional que se pueda considerar necesario a nivel sectorial, se solicitarán los siguientes informes:

- Informe preceptivo de la Conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección del Suelo No Urbanizable Protegido, según el art. 215.2 c) del TRLOTUP.
- Informe favorable de la Conselleria con competencias en materia de agricultura y desarrollo rural o del Consejo de la Huerta de València, previamente a incluir los usos y actividades de carácter terciario en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, según art. 23.1 de LHV.

SÉPTIMO. – Accesos y aparcamientos. El artículo 37.4 del PATHV regula los accesos y aparcamientos al establecer que *“Los accesos y aparcamientos vinculados a los usos y actividades permitidos no serán pavimentados y su superficie será como máximo el 40% de la superficie total ocupada por la instalación y, en ningún caso, superior a 200 m²”*.

La parcela en la que se desarrolla la actividad no presenta superficie destinada a aparcamientos, por lo que, siempre que se cumpla el mencionado artículo, no se emiten objeciones a este respecto.

OCTAVO. – Condiciones de implantación de actividades terciarias. El artículo 42.2 del PATHV establece que en Huerta Grado 1 (H1) los establecimientos de restauración podrán situarse en edificios preexistentes de arquitectura tradicional, y que *“la parcela libre de edificación deberá destinarse a uso agrario y mantenerse en buen estado de cultivo”*.

Además, el artículo 49 del PATHV establece que *“la implantación de usos y actividades terciarias en el ámbito de este Plan conllevará una obligación para el promotor, que será definida por el Consejo de la Huerta de València de entre las siguientes, pudiendo establecer una combinación de estas:*

- a) Vinculación a la actividad de una superficie de Huerta en producción localizada en el mismo grado de Huerta que la actividad terciaria. En todo caso, la vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad y tendrá una superficie mínima de una Unidad de Trabajo Agrario (UTA) pudiendo, el Consejo de la Huerta de València, exigir una superior en función de la ocupada por la actividad terciaria.*
- b) Imposición de un canon de uso y aprovechamiento en beneficio del Consejo de la Huerta de València.*
- c) Ejecución de proyectos de dinamización o recuperación de la actividad agraria en el mismo grado de Huerta que la actividad terciaria.*
- d) Utilización o venta de productos de la Huerta en la actividad terciaria”.*

Con base en lo anteriormente expuesto, para la regularización de la actividad solicitada, deberá acreditarse el uso agrario de la parte de parcela libre de edificación, y la posible vinculación a la actividad de una superficie de Huerta en producción localizada en el mismo grado de Huerta que la actividad terciaria, así como las obligaciones que se determinen para el promotor en el informe que el Consejo de la Huerta de València pueda emitir a este respecto.

A la vista de los fundamentos jurídicos expuestos, visto el informe del Servicio de Planificación Territorial que obra en el expediente, **RESUELVO:**

PRIMERO. – ADMITIR A TRÁMITE la solicitud de regularización de actividad de restauración y turismo en la Huerta valenciana formulada por la Unió de Llauradors i Ramaders del País Valencià, en representación de _____, al amparo de la Disposición Transitoria Tercera el PATHV, que le permita el desarrollo de la actividad terciaria de servicio de restauración, mediante elaboración en cocina y servicio de tres comedores, ubicada en Suelo No Urbanizable del término municipal de Meliana, en la parcela 25 del polígono 1 del Catastro de Rústica del referido término municipal, por los motivos expuestos con anterioridad, en los términos que se establecen en la documentación que la acompaña, significando que **la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la Resolución definitiva** que se adopte.

La presente admisión a trámite **queda condicionada** a que, previamente a la posible aprobación de la regularización de la actividad, se obtenga certificado del Ayuntamiento de Meliana que acredite la incoación del expediente de restauración sobre aquellas construcciones totalmente terminadas.

De acuerdo con el artículo 22.1. a) y d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el requerimiento al interesado para la subsanación de deficiencias y la solicitud de informes municipal y sectoriales suspende el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la notificación y petición de informes, que deberá comunicarse al interesado y el cumplimiento de requerimiento



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política Territorial,
Obres Públiques i Mobilitat

Direcció General de Política Territorial i Paisatge
Ciutat Administrativa 9 d'Octubre, Torre 1
C/ de la Democràcia, 77 – 46018 VALENCIA



de documentación, así como la recepción de los informes, que igualmente deberá ser comunicada al mismo, sin que el plazo máximo de suspensión pueda exceder de tres meses.

La presente resolución es un acto de trámite, contra el que no cabe recurso alguno, sin perjuicio del derecho de los interesados a alegar lo que consideren oportuno para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

València, a la fecha de la firma electrónica.
La directora general de Política Territorial y Paisaje