



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Direcció General d' Urbanisme, Paisatge i  
Avaluació Ambiental  
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1  
C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel.  
012

**ANY  
SOROLLA**

## **Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística**

**EXPEDIENT:** C-15-22

**Municipi:** SIMAT DE LA VALLDIGNA

**Assumpte:** CONSULTA

### **AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA**

PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1  
46750 SIMAT DE LA VALLDIGNA

En data 22/02/22 l'Ajuntament de Simat de la Valldigna presenta davant el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística una consulta referida a la sol·licitud formulada davant aquest ajuntament per Sra. Laura Peris Borrás en relació amb la implantació d'un nucli zoològic de cria i manteniment particular d'animals de companyia a situar en la parcel·la 223 del polígon 16 de l'esmentat terme municipal.

Des del Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística se sol·licita informe al Servei Territorial d'Urbanisme de València, el qual és emés en data 22/09/22 i és conforme al seu contingut que s'efectua la constestació següent:

En primer lloc, no s'ha aportat cap documentació tècnica (a nivell de memòria i plans, avantprojecte o projecte tècnic) que permeta valorar l'abast de la situació.

No obstant això, de l'anàlisi de l'informe tècnic municipal de 21/02/22 (únic document remés), es desprén que la parcel·la objecte de les obres, segons les normes subsidiàries de planejament (NNSS) de Simat de la Valldigna, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 26/04/88 (BOP 17/06/88), actualment en vigor, està emplaçada en sòl no urbanitzable (SNU) pròpiament dit, assimilable al comú, i que, segons el Pla general d'ordenació urbana (PGOU) en tramitació, la parcel·la estaria emplaçada en sòl no urbanitzable comuna-zona nucli de població consolidat.

Per part seua, l'article 211.1.a) del Text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/21, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant TRLLOTUP), admet en sòl no urbanitzable, entre altres, els següents usos i aprofitaments: "Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb l'explotació per a la qual se sol·licita autorització" o "ús i instal·lacions necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable". "Aquestes edificacions en cap cas podran albergar cuines, banys o

dormitoris i en general els serveis destinats a realitzar usos residencials o lúdics d'aquests (...)”. Així mateix, l'article 215.1 el TRLOTUP estableix que “Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 211, paràgrafs a, b i c d'aquesta llei, seran autoritzables per l'Ajuntament mitjançant l'atorgament de les corresponents llicències municipals, sense prèvia Declaració d'Interés Comunitari. (...)”.



Tot això sense perjudici que, tal com indica l'article 215.2a) del TRLOTUP l'Ajuntament haja de sol·licitar els preceptius “informes de les conselleries competents en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació” i segons l'article 215.2.c) “Si l'ús o aprofitament se situa en sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, en el seu cas, el de l'administració competent per raó dels valors que determina la protecció d'aquest sòl”.

En aplicació del citat article 215.2.c), atés que l'actuació es projecta en sòl no urbanitzable comú, no resulta preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, ni per tant, del Servei Territorial d'Urbanisme de València.

No obstant això, en virtut del principi de col·laboració entre administracions públiques, es contesta a la consulta formulada, manifestant la conformitat amb l'informe tècnic municipal de data 21/02/22 que conclou, en aplicació de l'article 93.6.1 de les NNSS que “(...) l'actuació no seria compatible en les condicions de la parcel·la sol·licitada per a l'ús previst, sent l'ús incompatible per les normes subsidiàries actuals, vist que l'únic ús permés expressament en el sòl no urbanitzable pròpiament dit, és l'ús agrícola, així com les instal·lacions precises per a tal ús. (...)perquè estiguera permés el nucli zoològic sol·licitat en la qualificació de sòl no urbanitzable pròpiament dit de les NNSS, s'hauria de permetre expressament en aquesta qualificació, l'ús i instal·lacions necessàries per a la cria i manteniment particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajustaren a la normativa sectorial aplicable, i a falta d'aquest, almenys l'ús ramader”.

En aplicació de l'article 26.b) del TRLOTUP referit a la “Zonificació de les zones rurals”, el qual regula que per a les zones rurals, en el sòl rural comú, “es delimitaran zones d'ordenació estructural, a partir de criteris ambientals i paisatgístics, que reflectisquen la seua vocació territorial futura i es regularan els usos que puguen acollir; a aquest efecte s'estarà al que es disposa en el títol IV del llibre II”, és el planejament municipal el que ha de delimitar les zones d'ordenació estructural i regular els usos que aquestes puguen acollir d'entre els previstos en el TRLOTUP. A aquest efecte, s'està tramitant el futur PGOU de Simat de la Valldigna que, en zona de sòl no urbanitzable comuna permetrà l'ús ramader, en el cas de ser aprovat i entrar en vigor.

Així, en data de hui no està permés en la normativa urbanística vigent l'ús pretés. Si l'Ajuntament de Simat de la Valldigna inclou en el nou PGOU -que es troba en tramitació- la compatibilitat urbanística d'usos i aprofitaments consistents en ramaderia, cria particular o comercial d'animals previst en l'article 211.1a), en relació amb el 215 del TRLOTUP, bastaria amb la llicència municipal per a la implantació de l'activitat. Però si l'activitat excedeix d'aquest ús o aprofitament per comprendre activitats terciàries o de serveis d'escola, ensinistrament d'animals, oci o similars, s'hauria d'enquadrar com a activitat terciària o de serveis, en els supòsits previstos en l'article 211.1.f) 2n del TRLOTUP, referit a “centres recreatius, esportius o d'oci, així com instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura”, o en l'article 211.1.f)4t TRLOTUP que inclou les “actividades

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b></p>	<p>Direcció General d' Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

culturals i docents...”, la promotora de l'actuació haurà de sol·licitar la preceptiva Declaració d'Interés Comunitari (DIC), prèvia a la llicència municipal.

És necessari tindre en compte que tot l'exposat s'indica sense perjudici de la necessitat de prèvia anàlisi de les possibles afeccions territorials que pogueren donar-se en el supòsit que es plantege, les quals seran informades per les administracions competents en aplicació de la seua normativa sectorial.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d' “evacuar (previs els informes tècnics o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**”.

D'altra banda, s'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME, PAISATGE I AVALUACIÓ AMBIENTAL