

Expedient: C-45/2020-HF

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: Pego

Assumpte: Casa Benigalip, del terme municipal de Pego; allotjament turístic en una masia existent.

**Sr. alcalde de l'Ajuntament
Plaça de l'Ajuntament, 1
03780 PEGO**

Amb data **03/08/2020** va tindre entrada en aquest Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'Ajuntament de PEGO on es formulava una **consulta** en relació amb la plantejada amb anterioritat per la mercantil Casa Benigalip, SL, respecte de la possibilitat de tramitar una DIC per a legalització de l'activitat d'hotel i esdeveniments que desenvolupa en aquest terme municipal; consulta que l'Ajuntament planteja en els termes següents:

ASSUMPTE: sol·licitud d'informe qualificatiu de circumstàncies urbanístiques per la implantació de l'ús allotjament turístic, amb exempció de declaració d'interés comunitari, en la finca Beniganim, polígon 27, parcel·la 213 d'aquest municipi. Expedient CONS-17/0103.

Sr. Enrique Moll Briones, alcalde president de l'Ajuntament de Pego, comparec i expose:

Per part de la mercantil Casa Benigalip, SL (...) es va iniciar sol·licitud d'expedient a fi de possibilitar la implantació de l'ús allotjament turístic en una masia existent, amb exempció de la declaració d'interés comunitari en la finca abans mencionada, de la seua propietat.

Des de l'ajuntament s'ha mantingut una postura contrària a aquest en considerar que no es troba dins dels usos inclosos pel Pla general vigent en el sòl no urbanitzable de protecció arqueològica, contra la postura de la mercantil sol·licitant que el considera sòl no urbanitzable comú en el qual resulta d'aplicació la normativa continguda en l'article 292 de les normes urbanístiques (NU) del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Pego.

Per tot l'exposat a fi de concloure l'expedient de referència:

SOL·LICITE, que sobre la base de tota la documentació que ja consta en aqueixa conselleria aportada anteriorment, **s'emeta informe sobre la implantació de l'ús allotjament turístic en la masia existent** a la parcel·la 203, polígon 27 del municipi de Pego, promoguda per la mercantil Casa Benigalip, SL.

Al cas objecte de consulta són aplicables, per rellevants, els següents:

ANTECEDENTS DE FET

1. El Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Pego va ser aprovat definitivament per Acord, del 16/11/1998, de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant (CTUA)¹.
2. Mitjançant l'Acord del 04/06/2012, la CTUA va aprovar definitivament el Pla parcial del sector Pego Golf.
3. En relació amb la rehabilitació de l'immoble denominat «Casa Benigalip» (polígon 27, parcel·la 213) la Junta de Govern Local, amb data **31/03/2016**, va emetre **informe de compatibilitat urbanística** on afirma, en l'epígraf primer, «regulació urbanística», que:

Les parcel·les que són objecte d'aquest informe estan incloses dins de la delimitació del **sòl no urbanitzable comú**

Per a després -en l'epígraf segon «afeccions sectorials»- afegir que la majoria de les parcel·les:

...formen part del catàleg de **jaciments arqueològics** de Pego; en concret, es tracta del jaciment de Beniganim (núm. 5 del Catàleg) i posseeix un règim de protecció concret, atès que el PG de Pego el classifica com de protecció històrica (categoria B de la normativa arqueològica municipal).

4. Amb data **22/06/2016**, Casa Benigalip, SL va presentar, en el Servei Territorial de Cultura d'Alacant, el **projecte d'actuació arqueològica** «Finca Beniganim» subscrit per tècnic arqueòleg. Una vegada que la Unitat d'Inspecció del Patrimoni Artístic va emetre informe favorable sobre aquest, va ser aprovat mitjançant la Resolució de la directora general de Cultura i Patrimoni de 02/08/2016. Amb anterioritat, amb data 11/02/2004, aqueixa mateixa Direcció General **havia autoritzat un primer projecte arqueològic** de seguiment de les obres a realitzar en la Finca Beniganim de Pego; havent-se dictat Resolució de la Direcció Territorial d'Alacant de la Conselleria de Cultura, de 17/10/2019, per la qual **s'autoritzen obres d'edificació una vegada concloses les de recuperació de restes arqueològiques**.

5. Amb data **12/12/2017**, Casa Benigalip, SL va formular **CONSULTA** a l'Ajuntament de Pego en relació amb l'encaix, amb l'article 209.1 del PG, de l'ús allotjament rural per a la denominada "Casa Benigalip" consulta que va donar lloc a l'Acord de Junta de Govern Local, de 18/01/2018, la part dispositiva del qual es transcriu:

Primera. La consulta versa sobre el punt 1 del de l'article 2091 del PG pel qual es regulen els usos i obres relacionats amb la conservació, manteniment i millora del medi agrícola, que es considera que únicament empara els usos agrícoles, per la qual cosa per a poder dur a terme la implantació d'un altres usos com ara el de casa rural-masia, en els termes definits pel Decret 184/2014, de 31 d'octubre, del Consell, regulador de l'allotjament rural a l'interior de la Comunitat Valenciana, **serà necessària la tramitació d'una modificació puntual del PG.**

Segona. L'esmentada modificació puntual, que canviaria els usos aprofitaments admissibles en

1 Anunci publicat en BOP d'Alacant núm. 50, de 02/03/1999.

sòl no urbanitzable, **afecta l'ordenació estructural**, tal com s'especificava en l'apartat 1.g de l'article 21 de la LOTUP, reproduït en el fonament tercer, per la qual cosa l'Administració pública competent per a la seua aprovació és la de la Generalitat Valenciana, després dels tràmits municipals corresponents.

6. D'altra banda, amb data **02/08/2018**, l'Ajuntament de Pego va dictar una Resolució d'alcaldia sobre **incoació de procediment de restauració de la legalitat urbanística** (expedient RLU-18/032), respecte de les obres de rehabilitació de la denominada "Casa Benigalip" que es descriuen en la resolució, amb requeriment als propietaris de sol·licitud de llicència per a la **legalització** de les obres esmentades i amb prevenció de les mesures de restauració que, si escau, pertoque.

7. Amb data **24/08/2018**, Casa Benigalip, SL va formular a la DGOTUP la consulta a què fa referència l'escrit de consulta formulat per l'Ajuntament. A aquella, Casa Benigalip, SL va adjuntar INFORME tècnic, subscrit per l'arquitecte redactor del PG de Pego, Sr. Vicente Gregori Ferrer, d'11/06/2018, que incorporava les conclusions següents:

- Que tant la Casa de Benigalip com el seu entorn estan situades en **sòl no urbanitzable comú** (SNUC) del PG de Pego, amb les **afeccions** derivades del jaciment arqueològic de Beniganim; per tant, és aplicable la normativa i les condicions de l'article 292 de les Normes urbanístiques (del PG) i les establides en el títol VII sobre normes de protecció.

- Així mateix, per a l'activitat d'allotjament rural realitzada a la Casa Benigalip, en aplicació de l'article 201 de la LOTUP no es requereix declaració d'interés comunitària (DIC), encara que sí l'informe de la Conselleria de Turisme.

- La resta d'activitats terciàries que puguen desenvolupar-se en l'entorn requereix una DIC.

8. Amb data **07/09/2018**, l'SRJIT va remetre un ofici a l'Ajuntament de Pego on li oferia tràmit d'audiència, per termini de 10 dies, en relació amb la consulta formulada per Casa Benigalip, SL. L'ajuntament va remetre **informe** amb data **07/12/2018**.

9. Amb data **16/10/2018** va tindre entrada, en l'SRJIT, un escrit de Casa Benigalip, SL el qual aportava, per a la seua incorporació a l'expedient, l'informe tècnic sobre els valors arquitectònics de la denominada "Casa Benigalip", subscrit pels arquitectes Sr. Santiago Varela Botella i Sr. Santiago Varela Rizo, així com la **valoració sobre la intervenció/rehabilitació** efectuada sobre l'edifici.

10. Amb data **05/02/2019**, l'SRJIT va evacuar el corresponent informe respecte de la consulta formulada. A requeriment de l'Ajuntament (**11/02/2019**), la DGU va resoldre comunicar a Casa Benigalip, SL (**19/02/2019**) la decisió, anteriorment adoptada, de «no admetre a tràmit les consultes formulades per particulars».

11. Es té notícia, d'altra banda, de l'existència d'una **campanya per a esdeveniments** i instal·lacions annexes realitzades per Casa Benigalip, SL en els voltants de l'edifici senyorial; obres que no tenen les preceptives llicències urbanístiques d'obra/activitat.

En relació amb aquest assumpte es va dictar una resolució d'Alcaldia, de 05/04/2018, per la qual es va concloure el procediment de restauració de la legalitat urbanística (expedient RLU/17/03) i que va ser objecte de recurs en reposició per la dita mercantil.

Contra la desestimació del recurs, Casa Benigalip, SL va interposar un recurs davant el Jutjat Contenciós Administratiu núm. 4 d'Alacant que, amb data de hui, prossegueix pels seus tràmits.

D'altra banda, mitjançant la Resolució d'Alcaldia núm. 539/2019 (expedient 31/2018), de 14/03/2019, es va considerar desistida Casa Benigalip, SL de la sol·licitud de llicència per a la legalització de la intervenció realitzada a la casa senyorial i que va ser objecte de recurs en reposició.

Igualment, contra la desestimació del recurs, Casa Benigalip, SL va interposar recurs davant el Jutjat Contenciós Administratiu núm. 4 d'Alacant que, amb data de hui, prossegueix pels seus tràmits.

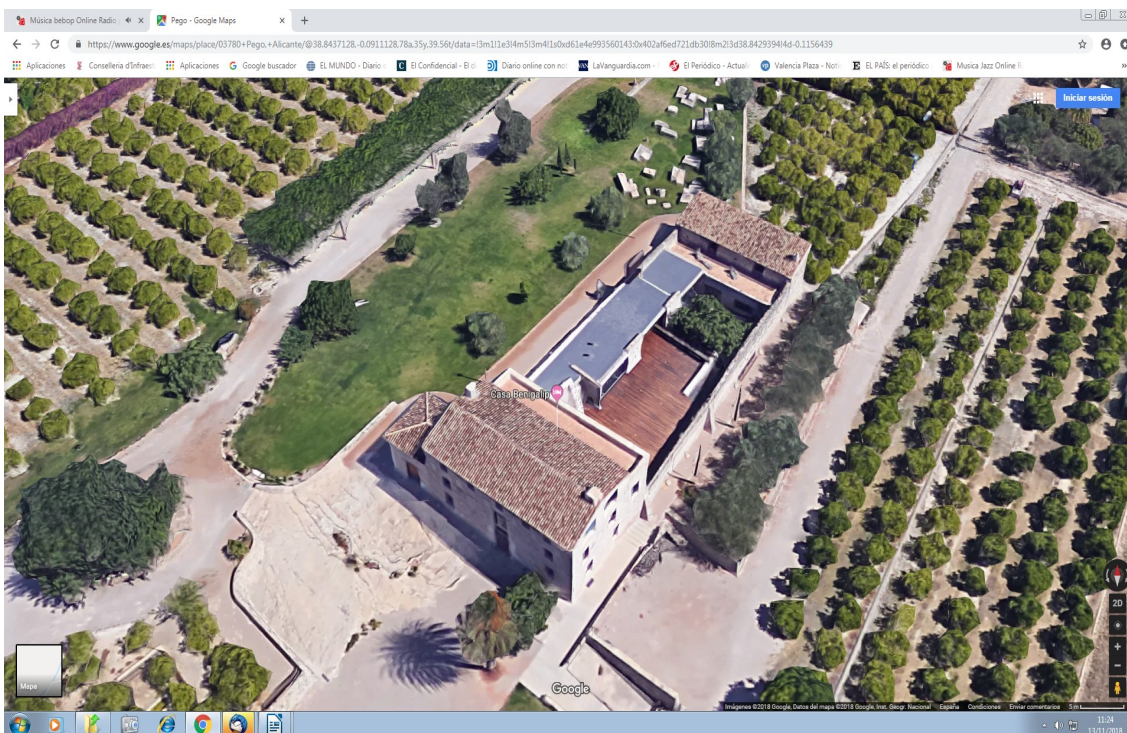
Amb data **08/04/2020** va tindre entrada en l'SRJIT el Decret núm. 2020/034, de 06/03/2020, de l'alcalde de Pego, on citava la Generalitat per a comparéixer en els plets indicats en l'ordinal anterior.

12. Amb data **06/11/2019**, Casa Benigalip, SL va presentar, en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant (STUA), una **sol·licitud (acompanyada de projecte) de declaració d'interés comunitari (DIC)** per a l'activitat de restauració, hotels i assimilats, a desenvolupar en la denominada «Casa Benigalip» i els terrenys limítrofs.

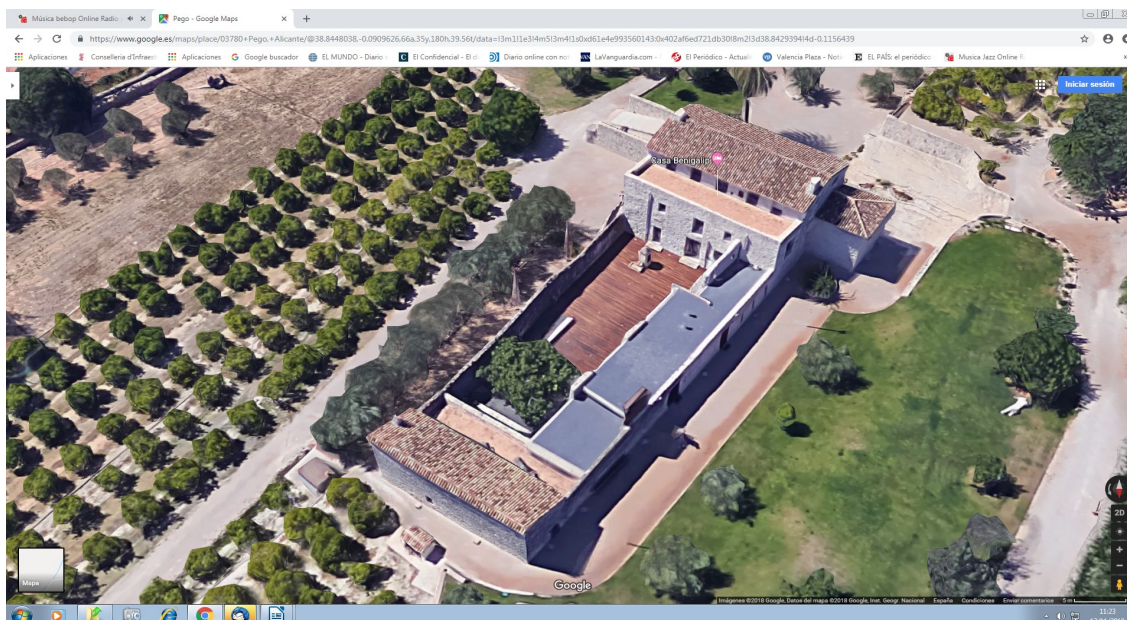
13. Amb data **24/08/2020**, Casa Benigalip, SL va aportar, mitjançant correu electrònic dirigit a l'SRJIT, documentació relativa a les excavacions realitzades sobre els jaciments arqueològics existents a la finca.

14. En la data indicada a l'inici d'aquest informe es va presentar en l'SRJIT la consulta formulada per l'Ajuntament de Pego i transcrita *ut supra*.

15. Per a la millor comprensió del cas, s'adjunten sengles ortofotografies de la Casa Benigalip (pàgina següent):



Ortofotografia 1. Vista sud-oest Casa Benigalip.



Ortofotografia 2. Vista nord-est Casa Benigalip.

Als antecedents de fet relacionats són aplicables les següents,

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. Aquest informe s'emet a partir del ja evacuat, en el seu moment, per l'SRJIT², si bé tenint en compte els fets i les actuacions administratives esdevingudes a posterioritat d'aquest, així com la documentació nova aportada pels interessats relativa a les qüestions plantejades en la consulta.

Convé, abans d'examinar les qüestions de fons, efectuar una «composició de lloc» que constituïska punt de partida -i alhora referència- de les afirmacions jurídiques que, en les consideracions que segueixen, s'efectuaran. Per a això, cal partir de la intervenció efectuada per la propietat sobre la denominada «Casa Benigalip³», intervenció que va tindre per objecte la seua rehabilitació i sobre el resultat final de la qual consta en l'expedient l'informe subscrit per arquitectes especialistes en la matèria⁴ i es constata el bon resultat de la intervenció. L'Ajuntament, d'altra banda, va entendre que la intervenció no va estar emparada per llicència i va tramitar el corresponent procediment de restauració de la legalitat urbanística, tal com ha quedat constatat en els antecedents de fet del present informe⁵. De la mateixa manera, l'existència d'una sèrie de construccions annexes a la casa principal (campa per a esdeveniments, piscina, etc.), també pendents de legalització, han sigut igualment objecte d'expedient de restauració de la legalitat urbanística⁶. Actualment, tal com es relata en els antecedents de fet, els actes administratius resultat dels dos procediments de restauració han sigut objecte de recurs en via contenciosa administrativa davant la jurisdicció corresponent.

No obstant això, ni els procediments tramitats ni els recursos interposats constitueixen l'objecte del present informe que, per tant, no efectua cap comentari sobre aquest tema més enllà del col·lateral que pugua sorgir del relat jurídic destinat a donar resposta a **la consulta** formulada per l'Ajuntament: *la viabilitat de la implantació de l'ús allotjament turístic sobre la masia existent*; qüestió nuclear de la consulta formulada que, per a poder ser resposta, necessita de comentari sobre la qualificació del sòl en el qual tant la «Casa Benigalip» com les construccions i instal·lacions annexes i complementàries a la principal estan implantades. Igualment s'examina (per estar relacionat amb la pregunta de l'Ajuntament) la viabilitat de regularitzar, mitjançant DIC, aquestes últimes construccions i instal·lacions, hui existents i destinades a la celebració d'esdeveniments socials.

2 Vegeu l'antecedent de fet núm. 10.

3 L'informe del Sr. Santiago Varela (un dels arquitectes especialistes que després se citen) afirma que la fitxa de l'Inventari del Patrimoni Cultural Valencià «...situa la cronologia de la casa actual durant l'any **1767**».

4 Vegeu antecedent de fet núm. 9.

5 Vegeu antecedent de fet núm. 6.

6 Vegeu antecedent de fet núm. 6.

PRIMERA. Com s'ha dit, la qüestió plantejada per l'Ajuntament necessita, en primer lloc, de comentari sobre la **qualificació del sòl**; tant perquè ho requereix el pronunciament que aquell reclama com perquè ho demana l'escrit de consulta en el seu paràgraf segon. En síntesi: es planteja una discrepància a propòsit de la DIC presentada per la propietat⁷ -que entén que els terrenys estan qualificats com a sòl no urbanitzable comú (SNUC)- en contra de l'opinió municipal que els considera sòl no urbanitzable de protecció arqueològica (SNUPA). En l'escrit de consulta, l'Ajuntament ho expressa de la manera següent:

Des de l'Ajuntament s'ha mantingut una postura contrària a aquest en considerar que no està dins dels usos inclosos pel Pla general vigent en el sòl no urbanitzable de protecció arqueològica, en contra de la postura de la mercantil sol·licitant que el considera sòl no urbanitzable comú en el qual és d'aplicació la normativa continguda en l'article 292 de les Normes urbanístiques (NU) del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Pego.

La controvèrsia exposada té l'origen en l'Informe de Compatibilitat Urbanística (ICU) expedit per l'Ajuntament, amb data 31/03/2016⁸, perquè d'una banda titlla de comú el sòl no urbanitzable sobre el qual se situa la Casa Benigalip (epígraf primer) per a després (epígraf segon) donar a entendre que és SNUPA:

Primer. Regulació urbanística

Les parcel·les que són objecte del present informe **estan incloses dins de la delimitació del sòl no urbanitzable comú**, segons els plànols BT-1 i BT-2 del PG de Pego, aprovat definitivament per acord de 16/11/1988, de la CTU d'Alacant, les ordenances del qual van ser publicades en el BOP d'Alacant núm. 50, de 02/03/1999,
(...)

Segon. Afeccions sectorials

Pràcticament la totalitat de les parcel·les es troben dins de la zona de policia del barranc de Beniganim i per a qualsevol actuació que es vulga realitzar sobre aquestes parcel·les serà necessària la corresponent actuació de la CHX.

A excepció de la parcel·la 202, que no figura ressenyada en el catàleg de jaciments arqueològics, però sí que figuren dins de l'àmbit de delimitació cadastral, totes les altres formen part del catàleg de jaciments arqueològics de Pego; en concret es tracta del jaciment de Beniganim (núm. 5 del Catàleg) i posseeix un règim de protecció concret atés que el PG de Pego el classifica com de **protecció històrica**, categoria B de la normativa arqueològica municipal.

El contingut de la protecció que s'imputa al denominat «jaciment de Beniganim» el concreta l'epígraf segon de l'ICU:

«I, a més, es requeriran les autoritzacions sectorials pertinents tant per estar tot el conjunt en sòl no urbanitzable, com per estar inclòs en el catàleg de jaciments arqueològics, tal com es disposa en la LOTUP, així com en la Llei de patrimoni cultural valencià.

Així mateix, s'especifica que, **amb anterioritat a qualsevol actuació urbanística, s'haurà de justificar amb caràcter previ a aquesta la intervenció dels serveis arqueològics degudament autoritzats** mitjançant pla o projecte d'intervenció, investigació del sòl i elaboració de conclusions, amb un grau tal, **que alliberen el sòl protegit arqueològicament.**»

Per consegüent -tal com afirma l'informe municipal- el PGOU de Pego estableix un règim de protecció per al sòl amb jaciments arqueològics que es caracteritza per:

⁷ Vegeu antecedent de fet núm. 12.

⁸ Vegeu antecedent de fet núm. 3.

- exigir, del propietari del sòl, una **conducta activa o obligació de fer**: la realització de treballs destinats a la recuperació i catalogació de restes arqueològiques.
- la **fungibilitat** de la protecció; en el sentit que aquesta es consumeix mitjançant el compliment de l'obligació imposada, i esdevé alliberat el sòl quan s'aconsegueix el que preveu el Pla.
- la **condicionalitat** de la protecció; que depén del compliment de l'esdeveniment respecte del qual es predica (la recuperació i catalogació de les restes arqueològiques).

En sentit semblant es pronuncia l'informe -aportat a l'expedient- del Sr. Vicente Gregori Ferrer, arquitecte redactor del PGOU de Pego, que confirma la regressió al règim urbanístic del SNUC de les parcel·les a les quals el Pla inclou en zona de protecció de jaciment arqueològic, respecte de les quals predica la seua **afecció** a un determinat règim de protecció mentre no es complisca la condicionalitat imposada; afecció, de naturalesa singular i específica, que s'extingeix amb el compliment d'aquella. Constatat aquest règim per part de les administracions competents, el règim urbanístic del sòl esdevé en comú en haver-se extingit l'afecció, i les parcel·les queden **alliberades** de l'afecció.

SEGONA. A partir del que s'ha exposat en la consideració anterior, correspon determinar si l'afecció a jaciment arqueològic -i, per tant, l'exclusió d'aplicació del règim urbanístic propi del sòl no urbanitzable sense protecció- encara desplega els seus efectes sobre les parcel·les objecte d'informe; o si, per contra, aquesta afecció ja no les incumbeix en haver-se consumit en si mateixa a conseqüència d'haver complert la propietat l'obligació de fer que li atribuïa el PGOU.

A aquest efecte, s'ha de prendre nota del fet que la propietat ha dut a terme els treballs de recuperació i catalogació de restes exigides en el PGOU, d'acord amb projecte d'excavació arqueològica -subscrit per tècnic competent- i amb autorització de la Direcció General de Cultura i Patrimoni, atorgada mitjançant la Resolució de 10/10/2016. Finalitzada l'actuació arqueològica, es va presentar (11/10/2016) una Memòria final del seguiment arqueològic que, amb informe favorable dels tècnics de la Direcció General (21/10/2016), va donar lloc a una resolució "que autoritzava, a l'efecte de l'afecció de patrimoni arqueològic les obres d'edificació (...)". De tot això, hi ha constància suficient en la documentació aportada a l'expedient de consulta.

D'aquesta manera, tal com es fa constar en l'informe emés per l'arquitecte director dels treballs de recuperació i restauració de les restes arqueològiques del jaciment «Beniganim», Sr. Josep Pascual Beneyto, l'obligació de fer imposada pel PGOU per a la propietat de les parcel·les incloses en aquest jaciment s'ha complert en els termes

9 L'íter procedimental descrit és el de la parcel·la 210 de les incloses en la Finca Beniganim; procediment idèntic al de la resta de parcel·les i que ha sigut documentat per a la totalitat d'aquestes.

autoritzats per la Direcció General de Patrimoni, que ha aprovat la memòria final dels treballs. L'informe subscrit per esmentat tècnic i incorporat a l'expedient¹⁰, relaciona i descriu els treballs efectuats sobre les parcel·les cadastrals 201, 202, 203, 204, 209, 210, 220 i 244 (polígon 27) i conclou:

«En resum, dels treballs que s'han estat realitzant a la Finca de Benigànim o Benigani, **s'han alliberat** els votants del Mas i el Mas pròpiament dit: parcel·les 201, 202, 203, 204, 210, 220 i 244. De les estudiades queda suspesa, fins a realitzar la corresponent excavació arqueològica, la 209.

De tot açò es desprén que **s'han complit totes les resolucions emeses per la Direcció General de Patrimoni**, informant, confeccionant memòries i notificant, en temps i forma, la Direcció Territorial de Patrimoni d'Alacant.»

La palmària conclusió de l'informe arqueològic aclareix confusions i allibera qualsevol dubte que poguera haver-hi; però, sobretot, confirma el compliment del requisit exigint en l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a la plena aplicació, a les parcel·les relacionades, del règim urbanístic de l'SNUC; ja que, tal com aquest informe establia, ha de ser la constatació de la realització d'aquests treballs la que ha de fer possible les actuacions urbanístiques d'aquell sòl; actuacions i règim urbanístic que l'informe municipal consignava en el seu epígraf primer en referència als articles 197, 200, 201 i 202 de la LOTUP¹¹.

TERCERA. Una vegada admés que les parcel·les objecte de consulta **han quedat alliberades de l'afecció arqueològica**, no existeix ja inconvenient ni obstacle per a abordar la qüestió de la possibilitat de legalització de les obres de restauració de la denominada "Casa Benigalip". Sobre aquest tema i sobre el contingut i abast de les obres, cal ajustar-se a l'informe emés pels arquitectes Sr. Santiago Varela Botella i Sr. Santiago Varela Rizo¹² els quals, després de datar en 1767 la cronologia actual de l'edifici, formulen les conclusions següents:

- La propietat ha **complert el deure de conservació** al qual obliga el Codi Civil i la legislació urbanística.
- Aquesta conservació i manteniment ha consistit a efectuar la restauració material de les construccions existents i la reconstrucció de les arruïnades o amb escassos vestigis materials.
- L'origen va ser una casa amb les diferents dependències destinades a satisfer les necessitats de la seua època. L'actuació de restauració ha mantingut els usos originals, ja que es conserva el residencial.
- L'actuació arquitectònica duta a terme **ha sigut fidel als elements primaris existents**. Si bé s'han diferenciat les intervencions mitjançant les formes diferents i els materials actuals, amb la qual cosa es produeix un diàleg que considerem adequat a les característiques arquitectòniques; els resultats aconseguits són correctes.
- La intervenció de restauració de l'arquitectura ha resultat amb encert les necessitats funcionals derivades dels avanços tècnics i la seua necessitat imprescindible d'introduir per usos socials i disposicions de la nombrosa normativa en vigor.

¹⁰ Vegeu l'antecedent de fet núm. 11.

¹¹ Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

¹² Vegeu l'antecedent de fet núm. 9.

- Entenem que **els resultats aconseguits són òptims**. I és convenient i necessari que l'Ajuntament de Pego autoritze l'obertura de l'immoble als usos a què el destina la propietat. **Aquests usos temporalment continuats garanteixen la conservació de l'immoble**, així com la seua transmissió a la societat futura per a bé de l'arquitectura del municipi.

Una vegada validada tècnicament la intervenció efectuada a la "Casa Benigalip", procedeix plantejar-se la possibilitat de la seua regularització. Sobre aquest tema i sense ànim d'immiscir-se en les competències municipals en matèria de protecció de la legalitat urbanística, ha de fer-se constar que la intervenció efectuada troba encaix legal en el que es preveu en la disposició final 2a de la LOTUP, en establir que les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable construïdes amb anterioritat a 1975 -i aquesta ho és, i tant que ho és- **queden assimilades en el seu règim a les edificacions amb llicència** sempre que estigueren acabades en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien en aquella data i no es troben en situació legal de ruïna urbanística. Les conclusions transcrites de l'informe dels arquitectes Varela acrediten el compliment dels requisits exigits en la disposició final, per tant, no es troba obstacle, des d'una perspectiva generalista, per a la legalització de la intervenció efectuada amb tramitació i obtenció prèvia de la corresponent llicència municipal. Respecte del canvi d'ús/activitat (actualment establiment hotelier) cal ajustar-se al que es dirà en la consideració següent.

QUARTA. Queda, finalment, tractar la qüestió relativa a l'eventual exercici, a la Casa Benigalip, de l'activitat d'allotjament turístic o qualsevol altra activitat similar d'índole terciari-hotelera. Sobre aquest tema cal ajustar-se al que prescriu l'article 201.3 de la LOTUP:

3. La **reutilització d'arquitectura tradicional** per a la implantació d'**allotjament turístic** rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats en habitatge rural o construcció agrària o industrial legalment edificada **està exempta de declaració d'interés comunitari**, però subjecta a informe vinculant de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si escau, **així com a llicència municipal**. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació de fins a un 20 % de l'edificació legalment construïda.

Així doncs, existeix via legal per a la legalització de la "Casa Benigalip" a partir del que s'estableix en la disposició final 2a i l'article 201.3 de la LOTUP, via tramitació de les corresponents llicències d'obres/ocupació i activitat/obertura. Qüestió diferent és, no obstant això, la relativa a la possibilitat de legalitzar les construccions existents de carpa, piscina i altres auxiliars, destinades a la celebració d'esdeveniments i la regularització dels quals necessitarà d'habilitació prèvia, mitjançant declaració d'interés comunitari, a les llicències urbanístiques municipals corresponents.

En aquest sentit, consta que la propietat ha presentat, davant el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant, un projecte de DIC per a la seua tramitació d'acord amb el que s'estableix en l'article 201 i següents de la LOTUP. Més enllà de la recomanació que va efectuar l'anterior informe de l'SRJIT¹³ de tramitar un Pla especial destinat a establir un règim urbanístic específic per a la Finca Beniganin, atesa la seua singularitat, no hi

13 Vegeu la consideració prèvia, paràgraf primer.

ha cap obstacle o cap objecció per a efectuar la tramitació de la DIC des de la perspectiva de la qualificació del sòl, vist el que s'ha dit en les anteriors consideracions. Tot això, per descomptat, sense prejudicar el resultat final de la tramitació.

CONCLUSIONS

PRIMERA. A l'efecte de la qualificació del sòl de les parcel·les objecte d'aquest informe, ha d'afirmar-se que la de l'SNUPA que les atorga el PGOU de Pego depèn de l'afecció imposada a aquelles d'efectuar els treballs de recuperació i catalogació de restes arqueològiques a què el Pla les obliga. Una vegada complida aquesta condicionalitat es perd l'afecció i procedeix aplicar a les parcel·les el règim urbanístic propi del sòl no urbanitzable sense protecció.

SEGONA. D'acord amb el que s'ha raonat en la consideració segona, s'ha de considerar complida i satisfeta l'afecció arqueològica al·ludida en la conclusió anterior, per tant, han quedat alliberades d'aquesta afecció les parcel·les sobre les quals se situa la denominada "Casa Benigalip".

TERCERA. És possible la legalització de la intervenció arquitectònica efectuada en la denominada "Casa Benigalip" de conformitat amb el que s'ha exposat en la consideració tercera d'aquest informe. La legalització de les construccions existents destinades a l'activitat d'esdeveniments és possible mitjançant una DIC, de conformitat amb el que s'ha afirmat en la consideració quarta.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME