

Exp.: C-28/2020 VB.

Municipi: Nàquera.

Referència: OL/vb.

Ajuntament de Nàquera
Plaça Ajuntament, 1
46119 Nàquera

El 25/2/20 va tindre entrada en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial consulta urbanística efectuada per l'Ajuntament de Nàquera, relativa a viabilitat d'en projecte turístic ecològic a través d'un Pla parcial, o en absència d'això, a través de DIC, així com la possibilitat d'habilitar el magatzem agrícola com a habitatge.

ANTECEDENTS DE FET

1. L'Ajuntament rep sol·licitud del Sr. Alberto Benito Montero en data 12/2/20, en què sol·licita la compatibilitat urbanística per a un projecte turístic ecològic, consistent en:

- Desenvolupar una activitat de turisme ecològic.
- Rehabilitar l'edifici principal com a habitatge.
- Rehabilitar dues cases de ferramentes per a allotjament turístic.
- Construir cases de palla per a fins turístics.

2. L'Ajuntament indica que d'acord amb les normes subsidiàries de Nàquera, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València en data 25/6/85, les parcel·les estan qualificades de sòl no urbanitzable (SnU) de protecció agrícola.

3. D'acord amb l'article 2.109 de les NS de Nàquera l'ús “*podrà ser residencial o complementari amb el predomini de l'entorn*”, per la qual cosa les NS del municipi no preveuen expressament l'ús turístic en SnU.

4. La consulta es formula en els següents termes:

“Vist que les NS del municipi no preveuen expressament l'ús turístic en el sòl no urbanitzable, si bé, si que ho permet la LOTUP, es proposa demanar informe de l'Àrea d'Urbanisme de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat perquè informen sobre la viabilitat de l'actuació sol·licitada a aquest Ajuntament consistent en projecte turístic ecològic d'acord amb la memòria adjunta a la sol·licitud a través d'un Pla parcial, o en absència d'això, a través de DIC, així com la possibilitat d'habilitar el magatzem agrícola com a habitatge.”

FONAMENTS DE DRET

1. 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, “*evacuar (amb els informes tècnics previs 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.”

2. Per a contestar a la qüestió, vegem què estableixen els diferents articles que regulen els usos i aprofitaments permesos en SnU.

Així, l'article 197 LOTUP estableix: *“La zonificació del sòl no urbanitzable podrà preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents (entre altres):*

- *Habitatge aïllat i familiar.*
- *Activitats terciàries o de serveis, entre les quals es troben:
Establiments d'allotjament turístic i restauració.
Campaments de turisme i instal·lacions similars o equivalents de caràcter turístic.*

L'article 198 LOTUP estableix: *“La administració i els particulars podran realitzar actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable en els casos previstos en aquest capítol, amb el compliment dels requisits establits en aquest i conforme als principis i criteris establits en el títol I, del llibre I, d'aquesta llei, a les determinacions del planejament territorial o urbanístic i a les resolucions administratives corresponents”.*

L'article 201 regula les actuacions que únicament requereixen llicència municipal per a la seua autorització, sense necessitat de tramitar prèviament una declaració d'interés comunitari (DIC), entre les quals es troba l'ús d'habitatge.

L'article 202 de la LOTUP regula les activitats que requereixen l'obtenció d'una DIC (prèvia a la llicència municipal), entre les quals es troben les activitats terciàries o de serveis, com són les activitats turístiques.

Així doncs, conforme a la LOTUP, l'ús d'habitatge i l'ús turístic (que són els que es pretenen implantar) estan permesos, per la qual cosa, en principi, podrien autoritzar-se mitjançant la concessió d'una llicència (habitatge) o llicència + DIC (activitats turístiques).

No obstant això, cal indicar que atés que ens trobem en SnU protegit (agrícola, concretament), els usos podran autoritzar-se, sempre que estiguen expressament previstos pel planejament municipal per a la parcel·la en qüestió. Així ho exigeix l'art. 26 c) LOTUP. En aquest sentit, conforme al que ha indicat l'Ajuntament de Nàquera (Antecedent de fet 3), l'ús *“podrà ser residencial o complementari amb el predomini de l'entorn”*, per la qual cosa les NS del municipi permeten la implantació de l'ús habitatge, però no de l'ús turístic. Així, independentment de l'autorització exigida per a cada actuació (llicència, per a l'habitatge; llicència + DIC, per a l'activitat turística), ha d'existir compatibilitat urbanística. Si no, no podran concedir-se les autoritzacions requerides en cada cas. En aquest supòsit, la compatibilitat urbanística està donada per la previsió expressa de l'ús en el planejament municipal, i aquesta previsió només es dona per a l'ús habitatge. Per a l'ús turístic, hauria de modificar-se el planejament municipal amb vista a incloure aquest ús entre els permesos.

Aquesta modificació pot fer-se mitjançant la tramitació d'un Pla especial (art. 43 LOTUP), no mitjançant un Pla parcial (tal com indica l'escrit municipal), instrument adequat per a establir l'ordenació detallada en àmbits de sòl urbanitzable, però no en SnU (art. 40 LOTUP).

CONCLUSIONS

Per a implantar usos en SnU protegit com és el cas, aquests usos han d'estar expressament previstos en el planejament municipal, conforme a l'art. 26 c) LOTUP. En el cas que ens ocupa, i per a la parcel·la de referència, l'ús previst és el d'habitatge (amb el que seria autoritzable); no així el d'activitats turístiques, amb el que no es dona compatibilitat urbanística per a aquesta part del projecte de referència. Haurà de tramitar-se un Pla especial que modifique el planejament vigent i permeta l'ús turístic de manera expressa, per a poder autoritzar aquest projecte.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME