

Expedient: C-44/2020

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: Cullera

Assumpte: Consulta règim d'instal·lació d'agroturisme

**Sr. Alcalde de l'Ajuntament
Plaça d'Espanya, 1
46400 CULLERA**

En relació amb la consulta plantejada, en data 7 de juliol de 2020, per l'Ajuntament de Cullera, sobre el règim urbanístic aplicable a una instal·lació d'agroturisme que es pretén realitzar al Parc Natural de l'Albufera, en el terme municipal de Cullera, s'informa el següent:

1. Plantejament

Carlos Campos González vol promoure un projecte consistent en el condicionament de l'Hort de Sant Llorenç per a una instal·lació d'agroturisme, en les parcel·les 33, 34, 36 i altres, del polígon 19 del terme municipal de Cullera.

Els terrenys esmentats estan classificats pel Pla General de Cullera com a sòl no urbanitzable protegit amb diverses qualificacions, si bé el gros de la parcel·la es troba en sòl de protecció especial agrícola parc natural. En relació amb la planificació ambiental, els terrenys estan situats en sòl zonificat com a horta (AH) segons el Pla Rector d'Ús i Gestió del Parc Natural de l'Albufera, aprovat pel Decret 259/2004 (PRUG).

Les actuacions a realitzar tenen per objecte, entre altres, un conjunt d'edificis que, aproximadament, daten de l'any 1880. Consisteixen en la reforma i condicionament d'aquests edificis per a ús hotel·ler, restauració, així com el manteniment de l'activitat agrícola, qüestió per a la qual es plantegen xicotetes ampliacions d'aquests edificis des del punt de vista del respecte al seu caràcter rural. Aquestes ampliacions suposen un increment de l'edificació inferior al 6% de la superfície construïda.

Segons l'informe del tècnic municipal, el PG de Cullera es remet, en les actuacions en aquest àmbit, al que s'estableix en el Pla Especial del Parc Natural de l'Albufera. El PRUG està parcialment derogat, plantejant-se la qüestió sobre l'aplicació de l'article 40 d'aquest. I respecte de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori Urbanisme i Paisatge (LOTUP), es refereix l'aplicació de l'article 201.

D'acord amb tot això, es plantegen les qüestions següents:

1. La no necessitat d'un informe de compatibilitat municipal mentrestant, no depén del criteri interpretatiu del planejament municipal, sinó del planejament ambiental.
2. Si és aplicable l'art. 40 del PRUG sobre adequació d'edificacions de caràcter rural existents per a hotel, bar, restaurant, etc.
3. Si és aplicable l'article 201.3 de la LOTUP sobre reutilització d'arquitectura tradicional i si caldria sol·licitar un informe als organismes esmentats o, de no ser així, si seria aplicable algun altre supòsit de la LOTUP per a la regularització de l'activitat.

1.1 Informe Tècnic

Amb data 27 de juliol de 2020 s'emeta un informe tècnic pel cap de secció adscrit a aquest Servei Territorial d'Urbanisme.

2. Informe

2.1. Informe de compatibilitat municipal

D'acord amb la normativa ambiental, el planejament ambiental preval sobre el planejament urbanístic (Art. 19 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat i arts. 35 i 40 de la Llei 11/1994, de 27 de desembre, d'Espais Naturals Protegits de la Comunitat Valenciana). En aquest cas, el Pla General de Cullera es remet al que regule la normativa ambiental. És a dir, assumeix com a norma urbanística la normativa ambiental. Aquesta circumstància no exclou que el municipi, a través del tècnic competent, es pronuncie sobre la compatibilitat de l'actuació projectada amb el Pla General, que en aquest cas coincideix amb el pla ambiental per remissió a aquest. No obstant això, seria aconsellable, abans de realitzar l'informe o la resolució sobre la compatibilitat esmentada, sol·licitar un informe de l'òrgan competent en matèria d'espais naturals de la Generalitat.

2.2. Aplicació de l'article 40 del PRUG de l'Albufera.

Com s'indica en l'informe del tècnic municipal, el PRUG va ser parcialment anul·lat per sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (STSJ CV 1899/2008, de 6 de maig). L'art. 40 del PRUG no va ser anul·lat per aquesta sentència, per la qual cosa, en continuar vigent, resulta aplicable. No obstant això, l'òrgan competent en espais naturals protegits de la Generalitat hauria de pronunciar-se sobre aquesta qüestió.

2.3. Aplicació de l'article 201 de la LOTUP.

L'article 201 de la LOTUP assenyala actuacions que no requereixen la declaració prèvia d'interés comunitari. L'apartat 1 es refereix als supòsits contemplats en les lletres a), b) i c) de l'article 197.1 de la LOTUP. Entre aquests supòsits no es troba l'activitat d'instal·lacions d'agroturisme a què es refereix la sol·licitud objecte d'aquest informe, llevat que poguera justificar-se que es tracta d'una activitat complementària de l'activitat agrícola principal al fet que es vincula l'actuació, i en aquest cas estaria inclòs en l'apartat a) abans citat. Aquesta qüestió ha d'aclarir-la la conselleria competent en matèria d'agricultura.

L'apartat 2 es refereix als informes que cal sol·licitar en cas d'aplicació de l'apartat 1. Efectivament, si es justificara l'opció d'activitat complementària d'activitat agrària, caldria un informe previ de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

L'apartat 3 es refereix a supòsits de reutilització d'arquitectura tradicional. Per a aplicar aquest supòsit d'exempció de declaració d'interés comunitari, cal tindre en compte que la finalitat de l'actuació proposada compleix amb les finalitats establides en aquest precepte per a la seua aplicació (allotjament rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats); no obstant això, ha de justificar-se que l'ús de la construcció era habitatge rural o construcció agrària o industrial legalment edificada; així mateix, ha de justificar-se el caràcter d'arquitectura tradicional de la construcció.

D'altra banda, efectivament, s'han de sol·licitar els informes dels organismes públics que es refereixen en aquest apartat. També ha de sol·licitar-se un informe de l'òrgan competent en espais naturals de la Generalitat.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME