

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

EXPEDIENTE: C-15-22

Municipio: SIMAT DE LA VALLDIGNA

Asunto: CONSULTA

AYUNTAMIENTO DE SIMAT DE LA VALLDIGNA

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

En fecha 22/02/22 el Ayuntamiento de Simat de la Valldigna presenta ante el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística una consulta referida a la solicitud formulada ante ese Ayuntamiento por Dña. Laura Peris Borrás en relación con la implantación de un núcleo zoológico de cría y mantenimiento particular de animales de compañía a ubicar en la parcela 223 del polígono 16 del citado término municipal.

Desde el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística se solicita informe al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, el cual es emitido en fecha 22/09/22 y es conforme a su contenido que se efectúa la siguiente contestación:

En primer lugar, no se ha aportado documentación técnica alguna (a nivel de memoria y planos, anteproyecto o proyecto técnico) que permita valorar el alcance de la situación.

No obstante, del análisis del informe técnico municipal de 21/02/22 (único documento remitido), se desprende que la parcela objeto de las obras, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento(NNSS) de Simat de la Valldigna, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de 26/04/88 (BOP 17/06/88), actualmente en vigor, está emplazada en Suelo No Urbanizable (SNU) propiamente dicho, asimilable al Común, y que, según el Plan General de

Ordenación Urbana (PGOU) en tramitación, la parcela estaría emplazada en Suelo No Urbanizable Común-Zona Núcleo de Población Consolidado.

Por su parte, el artículo 211.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/21, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP), admite en Suelo No Urbanizable, entre otros, los siguientes usos y aprovechamientos: “Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización” o “uso e instalaciones necesarias para la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable”. “Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños o dormitorios y en general los servicios destinados a realizar usos residenciales o lúdicos de los mismos (...)”. Asimismo, el artículo 215.1 el TRLOTUP establece que “Los actos de uso y aprovechamiento en Suelo No Urbanizable previstos en el artículo 211, párrafos a, b y c de esta ley, serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa Declaración de Interés Comunitario. (...)”.

Todo ello sin perjuicio de que, tal y como indica el artículo 215.2a) del TRLOTUP el Ayuntamiento deba solicitar los preceptivos “informes de las consellerías competentes en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación” y según el artículo 215.2.c) “Si el uso o aprovechamiento se ubica en suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la consellería competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determina la protección de dicho suelo”.

En aplicación del citado artículo 215.2.c), dado que la actuación se proyecta en Suelo No Urbanizable Común, no resulta preceptivo el informe de la consellería competente en materia de urbanismo, ni por lo tanto, del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

Sin embargo, en virtud del principio de colaboración entre Administraciones Públicas, se contesta a la consulta formulada, manifestando la conformidad con el informe técnico municipal de fecha 21/02/22 que concluye, en aplicación del artículo 93.6.1 de las NNSS que “(...) la actuación no sería compatible en las condiciones de la parcela solicitada para el uso previsto, siendo el uso incompatible por las normas subsidiarias actuales, visto que el único uso permitido expresamente en el Suelo No Urbanizable propiamente dicho, es el uso agrícola, así como las instalaciones precisas para tal uso. (...) para que estuviera permitido el núcleo zoológico solicitado en la calificación de Suelo

No Urbanizable propiamente dicho de las NNSS, se debería permitir expresamente en esta calificación, el uso e instalaciones necesarias para la cría y mantenimiento particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajustaran a la normativa sectorial aplicable, y en defecto del mismo, al menos el uso ganadero”.

En aplicación del artículo 26.b) del TRLOTUP referido a la “Zonificación de las zonas rurales”, el cual regula que para las zonas rurales, en el suelo rural común, “se delimitarán zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejen su vocación territorial futura y se regularán los usos que puedan acoger; a tal efecto se estará a lo dispuesto en el título IV del libro II”, es el planeamiento municipal el que debe delimitar las zonas de ordenación estructural y regular los usos que éstas puedan acoger de entre los previstos en el TRLOTUP. A tal efecto, se está tramitando el futuro PGOU de Simat de la Valldigna que, en zona de Suelo No Urbanizable Común permitirá el uso ganadero, en el caso de ser aprobado y entrar en vigor.

Así, a fecha de hoy no está permitido en la normativa urbanística vigente el uso pretendido. Si el Ayuntamiento de Simat de la Valldigna incluye en el nuevo PGOU -que se encuentra en tramitación- la compatibilidad urbanística de usos y aprovechamientos consistentes en ganadería, cría particular o comercial de animales previsto en el artículo 211.1a), en relación con el 215 del TRLOTUP, bastaría con la licencia municipal para la implantación de la actividad. Pero si la actividad excede de este uso o aprovechamiento por comprender actividades terciarias o de servicios de escuela, adiestramiento de animales, ocio o similares, se debería encuadrar como actividad terciaria o de servicios, en los supuestos previstos en el artículo 211.1.f) 2º del TRLOTUP, referido a “centros recreativos, deportivos o de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura”, o en el artículo 211.1.f)4º TRLOTUP que incluye las “actividades culturales y docentes...”, la promotora de la actuación deberá solicitar la preceptiva Declaración de Interés Comunitario (DIC), previa a la licencia municipal.

Es necesario tener en cuenta que todo lo expuesto se indica sin perjuicio de la necesidad de previo análisis de las posibles afecciones territoriales que pudieran darse en el supuesto que se plantee, las cuales serán informadas por las administraciones competentes en aplicación de su normativa sectorial.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO