

Expte: C-28/2020 VB.

Municipio: Náquera.

Referencia: OL/vb.

Ayuntamiento de Nàquera
Plaça Ajuntament, 1
46119 Nàquera

El 25/2/20 tuvo entrada en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial consulta urbanística efectuada por el Ayuntamiento de Náquera, relativa a viabilidad de en proyecto turístico ecológico a través de un Plan Parcial, o en su defecto, a través de DIC, así como la posibilidad de habilitar el almacén agrícola como vivienda.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El Ayuntamiento recibe solicitud de D. Alberto Benito Montero en fecha 12/2/20, solicitando la compatibilidad urbanística para un proyecto turístico ecológico, consistente en:

- Desarrollar una actividad de turismo ecológico.
- Rehabilitar el edificio principal como vivienda.
- Rehabilitar dos casas de aperos para alojamiento turístico.
- Construir casas de paja para fines turísticos.

2. El Ayuntamiento indica, que de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Náquera, aprobadas definitivamente por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 25/6/85, las parcelas están calificadas como Suelo no Urbanizable (SnU) de protección agrícola.

3. De acuerdo con el artículo 2.109 de las NNSS de Náquera el uso *“podrá ser residencial o complementario con el predominio del entorno”*, por lo que las NNSS del municipio no prevén expresamente el uso turístico en SnU.

4. La consulta se formula en los siguientes términos:

“Visto que las NNSS del municipio no prevén expresamente el uso turístico en el suelo no urbanizable, si bien, sí lo permite la LOTUP, se propone recabar informe del Área de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad para que informen de la viabilidad de la actuación solicitada a este Ayuntamiento consistente en proyecto turístico ecológico de acuerdo con la memoria adjunta a la solicitud a través de un Plan Parcial, o en su defecto, a través de DIC, así como la posibilidad de habilitar el almacén agrícola como vivienda.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat establece entre las atribuciones de esta Dirección

General, “*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.*”

2. Para contestar a la cuestión, veamos qué establecen los diferentes artículos que regulan los usos y aprovechamientos permitidos en SnU.

Así, el artículo 197 LOTUP establece: “*La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos (entre otros):*

- *Vivienda aislada y familiar.*
- *Actividades terciarias o de servicios, entre las que se encuentran:
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.*

El artículo 198 LOTUP establece: “*La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de esta ley, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes*”.

El artículo 201 regula las actuaciones que únicamente requieren licencia municipal para su autorización, sin necesidad de tramitar previamente una Declaración de Interés Comunitario (DIC), entre las que se encuentra el uso de vivienda.

El artículo 202 de la LOTUP regula las actividades que requieren la obtención de una DIC (previa a la licencia municipal), entre las que se encuentran las actividades terciarias o de servicios, como son las actividades turísticas.

Así pues, conforme a la LOTUP, el uso de vivienda y el uso turístico (que son los que se pretenden implantar) están permitidos, por lo que, en principio, podrían autorizarse mediante la concesión de una licencia (vivienda) o licencia + DIC (actividades turísticas).

Sin embargo, hay que indicar que dado que nos encontramos en SnU protegido (agrícola, concretamente), los usos podrán autorizarse, siempre que estén expresamente previstos por el planeamiento municipal para la parcela en cuestión. Así lo exige el art. 26 c) LOTUP. En este sentido, conforme a lo indicado por el Ayuntamiento de Náquera (Antecedente de Hecho 3), el uso “*podrá ser residencial o complementario con el predominio del entorno*”, por lo que las NNSS del municipio permiten la implantación del uso vivienda, pero no del uso turístico. Así, independientemente de la autorización exigida para cada actuación (licencia, para la vivienda; licencia + DIC, para la actividad turística), debe existir compatibilidad urbanística. Si no, no podrán concederse las autorizaciones requeridas en cada caso. En este supuesto, la compatibilidad urbanística viene dada por la previsión expresa del uso en el planeamiento municipal, y tal previsión solo se da para el uso vivienda. Para el uso turístico, debería modificarse el planeamiento municipal en orden a incluir dicho uso entre los permitidos.

Tal modificación puede hacerse mediante la tramitación de un Plan Especial (art. 43 LOTUP), no mediante un Plan Parcial (tal y como indica el escrito municipal), instrumento adecuado para establecer la ordenación pormenorizada en ámbitos de suelo urbanizable, pero no en SnU (art. 40 LOTUP).

CONCLUSIONES

Para implantar usos en SnU protegido como es el caso, dichos usos deben estar expresamente previstos en el planeamiento municipal, conforme al art. 26 c) LOTUP. En el caso que nos ocupa, y para la parcela de referencia, el uso previsto es el de vivienda (con lo que sería autorizable); no así el de actividades turísticas, con lo que no se da compatibilidad urbanística para esta parte del proyecto de referencia. Deberá tramitarse un Plan Especial que modifique el planeamiento vigente y permita el uso turístico de forma expresa, para poder autorizar dicho proyecto.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO