

Expediente: C-44/2020

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: Cullera

Asunto: Consulta régimen de instalación de agroturismo

Sr. Alcalde del Ayuntamiento
Plaça d'Espanya, 1
46400 CULLERA

En relación con la consulta planteada, en fecha 7 de julio de 2020, por el Ayuntamiento de Cullera, sobre el régimen urbanístico aplicable a una instalación de agroturismo que se pretende realizar en el Parque Natural de l'Albufera, en el término municipal de Cullera, se informa lo siguiente:

1. Planteamiento

D. Carlos Campos González quiere promover un proyecto consistente en el acondicionamiento del Huerto de San Lorenzo para una instalación de agroturismo, en las parcelas 33, 34, 36 y otras, del polígono 19 del término municipal de Cullera.

Los terrenos referidos están clasificados por el Plan General de Cullera como suelo no urbanizable protegido con varias calificaciones, si bien el grueso de la parcela se encuentra en suelo de protección especial agrícola parque natural. En relación con la planificación ambiental, los terrenos están ubicados en suelo zonificado como huerta (AH) según el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera, aprobado por el Decreto 259/2004 (PRUG).

Las actuaciones a realizar tienen por objeto, entre otras, un conjunto de edificios que, aproximadamente, datan del año 1880. Consisten en la reforma y acondicionamiento de estos edificios para uso hotelero, restauración, así como el mantenimiento de la actividad agrícola, cuestión para la cual se plantean pequeñas ampliaciones de estos edificios desde el punto de vista del respeto a su carácter rural. Estas ampliaciones suponen un incremento de la edificación inferior al 6% de la superficie construida.

Según el informe del técnico municipal, el PG de Cullera se remite, en las actuaciones en este ámbito, a lo establecido en el Plan Especial del Parque Natural de l'Albufera. El PRUG está parcialmente derogado, planteándose la cuestión sobre la aplicación del artículo 40 del mismo. Y respecto de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (LOTUP), se refiere la aplicación del artículo 201.

De acuerdo con todo ello, se plantean las siguientes cuestiones:

- 1.- La innecesariedad de informe de compatibilidad municipal en tanto no depende del criterio interpretativo del planeamiento municipal sino del planeamiento ambiental.
- 2.- Si es aplicable el art. 40 del PRUG sobre adecuación de edificaciones de carácter rural existentes para hotel, bar, restaurante, etc.
- 3.- Si es de aplicación el artículo 201.3 de la LOTUP sobre reutilización de arquitectura tradicional y si habría que solicitar informe a los organismos referenciados o, de no ser así, si sería aplicable algún otro supuesto de la LOTUP para la regularización de la actividad.

1.1 Informe Técnico

Con fecha 27 de julio de 2020 se emite informe técnico por el jefe de sección adscrito a este Servicio Territorial de Urbanismo.

2. Informe

2.1. Informe de compatibilidad municipal

De acuerdo con la normativa ambiental, el planeamiento ambiental prevalece sobre el planeamiento urbanístico (Art. 19 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y arts. 35 y 40 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana). En este caso, el Plan General de Cullera se remite a lo que regule la normativa ambiental. Es decir, asume como norma urbanística la normativa ambiental. Esta circunstancia no excluye que el municipio, a través del técnico competente, se pronuncie sobre la compatibilidad de la actuación proyectada con el Plan General, que en este caso coincide con el plan ambiental por remisión al mismo. No obstante, sería aconsejable, antes de realizar el informe o resolución sobre la referida compatibilidad, solicitar informe del órgano competente en materia de espacios naturales de la Generalitat.

2.2. Aplicación del artículo 40 del PRUG de la Albufera.

Como se indica en el informe del técnico municipal, el PRUG fue parcialmente anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (STSJ CV 1899/2008, de 6 de mayo). El art. 40 del PRUG no fue anulado por dicha sentencia, por lo que, al seguir vigente, resulta de aplicación. No obstante, sobre esta cuestión debería pronunciarse el órgano competente en espacios naturales protegidos de la Generalitat.

2.3. Aplicación del artículo 201 de la LOTUP

El artículo 201 de la LOTUP señala actuaciones que no precisan de la previa declaración de interés comunitario. El apartado 1 se refiere a los supuestos contemplados en las letras a), b) y c) del artículo 197.1 de la LOTUP. Entre estos supuestos no se encuentra la actividad de instalaciones de agroturismo a que se refiere la solicitud objeto de este informe, salvo que pudiera justificarse que se trata de una actividad complementaria de la actividad agrícola principal a que se vincula la actuación, en cuyo caso estaría incluido en el apartado a) antes citado. Esta cuestión debe aclararla la conselleria competente en materia de agricultura.

El apartado 2 se refiere a los informes que hay que solicitar en caso de aplicación del apartado 1. Efectivamente, si se justificara la opción de actividad complementaria de actividad agraria, sería necesario informe previo de la conselleria competente en materia de agricultura.

El apartado 3 se refiere a supuestos de reutilización de arquitectura tradicional. Para aplicar este supuesto de exención de declaración de interés comunitario, hay que tener en cuenta que la finalidad de la actuación propuesta cumple con las finalidades establecidas en este precepto para su aplicación (alojamiento rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados); no obstante, debe justificarse que el uso de la construcción era vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada; asimismo, debe justificarse el carácter de arquitectura tradicional de la construcción.

Por otra parte, efectivamente, se han de solicitar los informes de los organismos públicos que se refieren en este apartado. También debe solicitarse informe del órgano competente en espacios naturales de la Generalitat.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO