

**Expediente:** C-45/2020-HF

**Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial**

**Municipio:** Pego.

**Asunto:** Casa Benigalip TM Pego; alojamiento turístico en masía existente.

**Sr. Alcalde del Ayuntamiento  
Plaça Ajuntament, 1  
03780 PEGO**

En fecha **03/08/2020** tuvo entrada en este Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de PEGO formulando **consulta** en relación a la planteada con anterioridad por la mercantil CASA BENIGALIP SL respecto de la posibilidad de tramitar una DIC para legalización de la **actividad de hotel y eventos** que desarrolla en dicho término municipal; consulta que el ayuntamiento plantea en los términos siguientes:

ASUNTO: Solicitud de informe calificativo de circunstancias urbanísticas por la implantación del uso alojamiento turístico, con exención de declaración de interés comunitario, en la finca Beniganim, polígono 27, parcela 213 de este municipio. Expediente CONS-17/0103.

**D. Enrique Moll Briones, alcalde-presidente del ayuntamiento de Pego**, comparezco y expongo:

Por parte de la mercantil CASA BENIGALIP SL (...) se inició solicitud de expediente con el objeto de **posibilitar la implantación del uso alojamiento turístico sobre una masía existente, con exención de la declaración de interés comunitario en la finca antes referida, de su propiedad.**

Desde el ayuntamiento se ha mantenido una postura contraria al mismo al considerar que no se encuentra dentro de los usos incluidos por el Plan General vigente en el suelo no urbanizable de protección arqueológica, frente a la postura de la mercantil solicitante que lo considera suelo no urbanizable común en el que resulta de aplicación la normativa contenida en el artículo 292 de las Normas Urbanísticas (MMUU) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Pego.

Por todo lo expuesto a fin de concluir el expediente de referencia:

SOLICITO, que en base a toda la documentación que ya obra en esa Conselleria aportada anteriormente, **se emita informe sobre la implantación del uso alojamiento turístico sobre la masía existente** en la parcela 203, polígono 27 del municipio de Pego, promovida por la mercantil CASA BENIGALIP SL.

Al supuesto objeto de consulta resultan de aplicación, por relevantes, los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

1. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Pego fué aprobado definitivamente por acuerdo, de **16/11/1998**, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante (CTUA)<sup>1</sup>.
2. Mediante acuerdo, de **04/06/2012**, la CTUA aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector «Pego Golf».
3. En relación con la rehabilitación del inmueble denominado «Casa Benigalip» (polígono 27, parcela 213) la Junta de Gobierno Local, en fecha **31/03/2016**, emitió **informe de compatibilidad urbanística** afirmando, en su epígrafe primero, «regulación urbanística», que:

Las parcelas que son objeto del presente informe están incluidas dentro de la delimitación del **suelo no urbanizable común**

Para luego -en el epígrafe segundo «afecciones sectoriales»- añadir que la mayoría de las parcelas:

...forman parte del catálogo de **yacimientos arqueológicos** de Pego; en concreto se trata del yacimiento de Beniganim (nº 5 del Catálogo) y posee un régimen de protección concreto, dado que el PG de Pego lo clasifica como de protección histórica (categoría B de la Normativa Arqueológica municipal.

4. En fecha **22/06/2016** CASA BENIGALIP SL presentó, en el Servicio Territorial de Cultura de Alicante, el **proyecto de actuación arqueológica** «Finca Beniganim» suscrito por técnico arqueólogo. Informado favorablemente por la Unidad de Inspección del Patrimonio Artístico, fué aprobado mediante Resolución de la Directora General de Cultura y Patrimonio, de 02/08/2016. Con anterioridad, en fecha 11/02/2004, esa misma Dirección General **había autorizado un primer proyecto arqueológico** de seguimiento de las obras a realizar en la finca Beniganim de Pego; habiendo recaído Resolución de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Cultura, de **17/10/2019**, por la que **se autorizan obras de edificación una vez concluidas las de recuperación de restos arqueológicos**.

5. En fecha **12/12/2017** CASA BENIGALIP SL formuló **CONSULTA** al ayuntamiento de Pego en relación al encaje, con el artículo 209.1 PG, del uso alojamiento rural para la denominada «Casa Benigalip» consulta que dió lugar al acuerdo de Junta de Gobierno Local, de 18/01/2018, cuya parte dispositiva se transcribe:

**Primera.** La consulta versa sobre el punto 1 del artículo 209.1 del PG por el que se regulan los usos y obras relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, que se considera que únicamente ampara los usos agrícolas, por lo que para poder llevar a cabo la implantación de otros usos tales como el de casa rural-masía, en los términos definidos por el Decreto 184/2014, de 31 de octubre, del Consell, regulador del alojamiento rural en el interior de la Comunitat Valenciana, **será necesaria la tramitación de una modificación puntual del PG.**

1 Anuncio publicado en BOP de Alicante nº 50, de 02/03/1999.

**Segunda.** La mencionada modificación puntual, que cambiaría los usos aprovechamientos admisibles en suelo no urbanizable, **afecta a la ordenación estructural**, tal y como se especificaba en el apartado 1.g) del artículo 21 de la LOTUP, reproducido en el fundamento tercero, por lo que la administración pública competente para su aprobación es la de la Generalitat Valenciana, previos los trámites municipales correspondientes.

**6.** Por otra parte, en fecha **02/08/2018**, desde el ayuntamiento de Pego se dictó Resolución de alcaldía sobre **incoación de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística** (expediente RLU-18/032), respecto de la obras de rehabilitación de la denominada “Casa Benigalip” que se describen en el propia Resolución, con requerimiento a los propietarios de solicitud de licencia para **legalización** de las referidas obras y con apercibimiento de las medidas de restauración a que, en su caso, hubiese lugar.

**7.** En fecha **24/08/2018**, CASA BENIGALIP SL formuló a la DGOTUP la **consulta** a la que efectúa referencia el propio escrito de consulta formulado por el ayuntamiento. A aquella, CASA BENIGALIP SL acompañó INFORME técnico, suscrito por el arquitecto redactor del PG de Pego D. Vicente Gregori Ferrer, de **11/06/2018**, que incorporaba las conclusiones siguientes:

- Que tanto la Casa de Benigalip como su entorno están ubicadas en **suelo no urbanizable común** (SNUC) del PG de Pego, con las **afecciones** derivadas del yacimiento arqueológico de Beniganim; por lo que es de aplicación la normativa y condiciones del artículo 292 de las Normas Urbanísticas (del PG) y las establecidas en el Título VII sobre normas de protección.

- Asimismo para la actividad de alojamiento rural realizada en la Casa Benigalip, en aplicación del artículo 201 de la LOTUP no se requiere Declaración de Interés Comunitaria (DIC), aunque sí informe de la Consellería de Turismo.

- El resto de actividades terciarias que puedan desarrollarse en el entorno requiere DIC.

**8.** En fecha **07/09/2018** el SRJIT remitió oficio al ayuntamiento de Pego **ofreciéndole trámite de audiencia**, por plazo de 10 días, en relación con la consulta formulada por CASA BENIGALIP SL. El ayuntamiento remitió **informe** en fecha **07/12/2018**.

**9.** En fecha **16/10/2018** tuvo entrada, en el SRJIT, escrito de CASA BENIGALIP SL aportando, para su incorporación al expediente, informe técnico sobre los valores arquitectónicos de la denominada “Casa Benigalip”, suscrito por los arquitectos D. Santiago Varela Botella y D. Santiago Varela Rizo, así como **valoración sobre la intervención/rehabilitación** efectuada sobre el edificio.

**10.** En fecha **05/02/2019**, el SRJIT evacuó el correspondiente informe respecto de la consulta formulada. A requerimiento del ayuntamiento (**11/02/2019**) la DGU resolvió comunicar a CASA BENIGALIP SL (**19/02/2019**) la decisión, anteriormente adoptada, de «no admitir a trámite las consultas formuladas por particulares».

11. Se tiene noticia, por otra parte, de la existencia de una **campana para eventos** e instalaciones anexas realizadas por CASA BENIGALIP SL en las inmediaciones del edificio señorial; obras que carecen de las preceptivas licencias urbanísticas de obra/actividad.

En relación a dicho asunto se dictó resolución de Alcaldía, de 05/04/2018, por la que se concluyó el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística (expediente RLU/17/03) y que fue recurrida en reposición por la citada mercantil.

Contra la desestimación del recurso, CASA BENIGALIP SL interpuso recurso ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Alicante que, a fecha de hoy, prosigue por sus trámites.

Por otra parte, mediante resolución de Alcaldía nº 539/2019 (expediente 31/2018), de **14/03/2019**, se tuvo por desistida a CASA BENIGALIP SL de la solicitud de licencia para la legalización de la intervención realizada en la casa señorial y que fue recurrida en reposición.

Igualmente, contra la desestimación del recurso, CASA BENIGALIP SL interpuso recurso ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Alicante que, a fecha de hoy, prosigue por sus trámites.

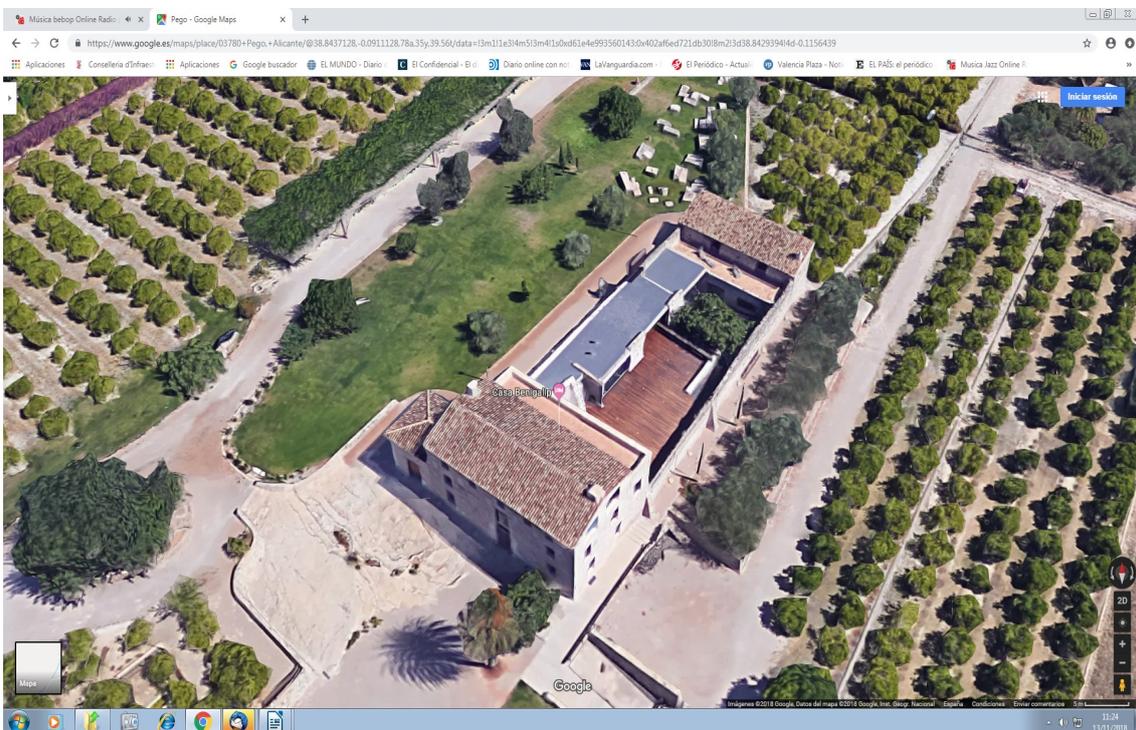
En fecha **08/04/2020** tuvo entrada en el SRJIT Decreto nº 2020/034, de **06/03/2020**, del alcalde de Pego, emplazando a la Generalitat a comparecer en los pleitos reseñados en el ordinal anterior.

12. En fecha **06/11/2019** CASA BENIGALIP SL presentó, en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (STUA) **solicitud (acompañada de proyecto) de Declaración de Interés Comunitario (DIC)** para la actividad de restauración, hoteles y asimilados, a desarrollar en la denominada «Casa Benigalip» y terrenos aledaños.

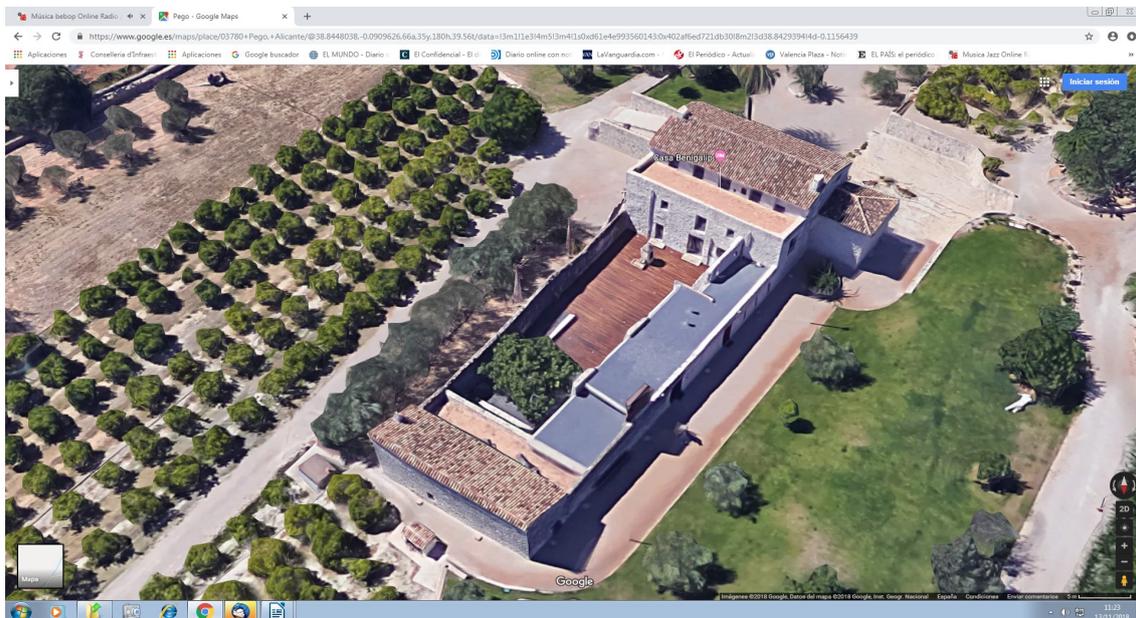
13. En fecha **24/08/2020**, CASA BENIGALIP SL aportó, mediante correo electrónico dirigido al SRJIT, documentación relativa a las **excavaciones** realizadas sobre los **yacimientos arqueológicos** existentes en la finca.

14. En la fecha indicada al inicio del presente informe se presentó en el SRJIT la consulta formulada por el ayuntamiento de Pego y transcrita *ut supra*.

15. Para mejor comprensión del supuesto se adjuntan sendas ortofotos de la Casa Benigalip (página siguiente):



**\*\* Expresión incorrecta \*\***Ortofoto 1. Vista suroeste Casa Benigalip.



Ortofoto 2. Vista noreste Casa Benigalip.

A los antecedentes de hecho relacionados resultan de aplicación las siguientes

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PREVIA.** El presente informe se emite a partir del ya evacuado, en su día, por el propio SRJIT<sup>2</sup>, si bien teniendo en cuenta los hechos y actuaciones administrativas acontecidas a posterioridad del mismo, así como la documentación novedosa aportada por los interesados relativa a las cuestiones planteadas en la consulta.

Conviene, con anterioridad a examinar las cuestiones de fondo, efectuar una «composición de lugar» que constituya punto de partida -al tiempo que referencia- de las afirmaciones jurídicas que, en las Consideraciones que siguen, se efectuarán. Para ello debe partirse de la intervención efectuada por la propiedad sobre la denominada «Casa Benigalip<sup>3</sup>», intervención que tuvo por objeto su rehabilitación y sobre cuyo resultado final obra en el expediente informe suscrito por arquitectos especialistas en la materia<sup>4</sup> constatando el buen resultado de la intervención. El ayuntamiento, por su parte, entendió que la intervención no estuvo amparada por licencia y tramitó el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, tal como ha quedado constatado en los antecedentes de hecho del presente informe<sup>5</sup>. Del mismo modo la existencia de una serie de construcciones anejas a la casa principal (campa para eventos, piscina, etc..), también pendientes de legalización, han sido igualmente objeto de expediente de restauración de la legalidad urbanística<sup>6</sup>. Actualmente, tal como se relata en los antecedentes de hecho, los actos administrativos resultado de ambos procedimientos de restauración han sido recurridos en vía contencioso-administrativa ante la jurisdicción correspondiente.

Sin embargo, ni los procedimientos tramitados ni los recursos interpuestos constituyen objeto del presente informe que, por tanto, no efectúa comentario alguno al respecto más allá del colateral que pueda surgir del relato jurídico destinado a dar respuesta al **objeto de la consulta** formulada por el ayuntamiento: «*la viabilidad de la implantación del uso alojamiento turístico sobre la masía existente*»; cuestión nuclear de la consulta formulada que, para poder ser respondida, precisa de comentario sobre la calificación del suelo en el que tanto la «Casa Benigalip» como las construcciones e instalaciones anejas y complementarias a la principal están implantadas. Igualmente se examina (por estar relacionado con lo preguntado por el ayuntamiento) la viabilidad de regularizar, mediante DIC, éstas últimas construcciones e instalaciones, hoy existentes y destinadas a la celebración de eventos sociales.

2 Véase antecedente de hecho nº 10.

3 El informe de D. Santiago Varela (uno de los arquitectos especialistas que luego se citan) afirma que la ficha del Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano «...sitúa la cronología de la casa actual durante el año **1767**».

4 Véase antecedente de hecho nº 9.

5 Véase antecedente de hecho nº 6.

6 Véase antecedente de hecho nº 6.

**PRIMERA.** Como se ha dicho, la cuestión planteada por el ayuntamiento precisa, en primer lugar, de comentario sobre la **calificación del suelo**; tanto por así requerirlo el pronunciamiento que aquel reclama como por así demandarlo el propio escrito de consulta en su párrafo segundo. En síntesis: se plantea una discrepancia a propósito de la DIC presentada por la propiedad<sup>7</sup> -que entiende que los terrenos están calificados como suelo no urbanizable común (SNUC)- frente a la opinión municipal que los considera suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPA). En el escrito de consulta, el ayuntamiento lo expresa del modo siguiente:

Desde el ayuntamiento se ha mantenido una postura contraria al mismo al considerar que no se encuentra dentro de los usos incluidos por el Plan General vigente en el suelo no urbanizable de protección arqueológica, frente a la postura de la mercantil solicitante que lo considera suelo no urbanizable común en el que resulta de aplicación la normativa contenida en el artículo 292 de las Normas Urbanísticas (MMUU) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Pego.

La controversia expuesta tiene su origen en el Informe de Compatibilidad Urbanística (ICU) expedido por el ayuntamiento, en fecha 31/03/2016<sup>8</sup>, pues por una parte tilda de común el suelo no urbanizable sobre el que se ubica la Casa Benigalip (Epígrafe Primero) para después (Epígrafe Segundo) dar a entender que es SNUPA:

**Primero. Regulación Urbanística.**

Las parcelas que son objeto del presente informe **están incluidas dentro de la delimitación del suelo no urbanizable común**, según los planos BT-1 y BT-2 del PG de Pego, aprobado definitivamente por acuerdo de 16/11/1988, de la CTU de Alicante, cuyas ordenanzas fueron publicadas en el BOP de Alicante nº 50, de 02/03/1999,

(...)

**Segundo. Afecciones sectoriales.**

Prácticamente la totalidad de las parcelas se encuentran dentro de la zona de policía del barranco de Beniganim y, para cualquier actuación que se pretende realizar sobre dichas parcelas será necesaria la correspondiente actuación de la CHJ.

A excepción de la parcela 202, que no aparece reseñada en el catálogo de yacimientos arqueológicos, pero si aparecen dentro del ámbito de delimitación catastral, **todas las demás forman parte del catálogo de yacimientos arqueológicos de Pego**; en concreto se trata del yacimiento de Beniganim (nº 5 del Catálogo) y posee un régimen de protección concreto dado que el PG de Pego lo clasifica como de **protección histórica**, categoría B de la Normativa arqueológica municipal.

El contenido de la protección que se imputa al denominado «yacimiento de Beniganim» lo concreta el propio epígrafe segundo del ICU:

«Y, además, se requerirán las autorizaciones sectoriales pertinentes tanto por encontrarse todo el conjunto en suelo no urbanizable, como por estar incluido en el catálogo de yacimientos arqueológicos, tal como se dispone en la LOTUP, así como en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Asimismo se especifica que, **con anterioridad a cualquier actuación urbanística, deberá justificarse con carácter previo a la misma la intervención de los servicios arqueológicos debidamente autorizados** mediante plan o proyecto de intervención, investigación del suelo y elaboración de conclusiones, congrado tal, **que liberen el suelo protegido arqueológicamente.**»

<sup>7</sup> Véase antecedente de hecho nº 12.

<sup>8</sup> Véase antecedente de hecho nº 3.

Por consiguiente -tal como afirma el informe municipal- el PGOU de Pego establece un régimen de protección para el suelo con yacimientos arqueológicos que se caracteriza por:

- exigir, del propietario del suelo, una conducta activa u obligación de hacer: la realización de trabajos destinados a la recuperación y catalogación de restos arqueológicos.
- la fungibilidad de la protección; en el sentido de que la misma se consume mediante el cumplimiento de la obligación impuesta, deviniendo liberado el suelo al conseguirse lo previsto por el Plan.
- la condicionalidad de la protección; dependiente del cumplimiento del evento respecto del que se predica (la recuperación y catalogación de los restos arqueológicos).

En sentido parecido se pronuncia el informe -aportado el expediente- de D. Vicente Gregori Ferrer, arquitecto redactor del PGOU de Pego, que confirma la regresión al régimen urbanístico propio del SNUC de las parcelas a las que el Plan incluye en zona de protección de yacimiento arqueológico, respecto de las que predica su **afección** a un determinado régimen de protección en tanto no se cumpla la condicionalidad impuesta; afección, de naturaleza singular y específica, que se extingue con el cumplimiento de aquella. Constatado éste por parte de las administraciones competentes, el régimen urbanístico del suelo deviene en común al haberse extinguido la afección, quedando las parcelas **liberadas** de la afección.

**SEGUNDA.** A partir de lo expuesto en la Consideración anterior corresponde determinar si la afección a yacimiento arqueológico -y, por ende, la exclusión de aplicación del régimen urbanístico propio del suelo no urbanizable sin protección- aún despliega sus efectos sobre las parcelas objeto de informe; o si, por el contrario, dicha afección ya no les incumbe al haberse consumido en sí misma como consecuencia de haber cumplido la propiedad con la obligación de hacer que le atribuía el PGOU.

A dicho efecto debe tomarse nota de que la propiedad ha llevado a cabo los trabajos de recuperación y catalogación de restos exigidos en el PGOU, conforme a proyecto de excavación arqueológica -suscrito por técnico competente- y con autorización de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, otorgada mediante resolución de 10/10/2016. Finalizada la actuación arqueológica, se presentó (11/10/2016) Memoria Final del Seguimiento Arqueológico que, informada favorablemente por los técnicos de la Dirección General (21/10/2016), dió lugar a resolución "autorizando, a los efectos de la afección de patrimonio arqueológico las obras de edificación (...)"<sup>9</sup>. De todo ello existe constancia suficiente en la documentación aportada al expediente de consulta.

9 El iter procedimental descrito es el propio de la parcela 210 de las incluidas en la Finca Beniganim; procedimiento idéntico al del resto de parcelas y que se ha sido documentado para la totalidad de las mismas.

De este modo, tal como se hace constar en el informe emitido por el arquitecto director de los trabajos de recuperación y restauración de los restos arqueológicos del yacimiento «Beniganim», D. Josep Pascual Beneyto, la obligación de hacer impuesta por el PGOU para la propiedad de las parcelas incluidas en dicho yacimiento se ha cumplido en los términos autorizados por la Dirección General de Patrimonio, que ha aprobado la Memoria Final de los trabajos. El informe suscrito por el citado técnico e incorporado al expediente<sup>10</sup>, relaciona y describe los trabajos efectuados sobre las parcelas catastrales 201, 202, 203, 204, 209, 210, 220 y 244 (Polígono 27) para concluir:

«En resum, dels treballs que s'han estat realitzant a la Finca de Benigànim o Benigani, **s'han alliberat** els votants del Mas i el Mas pròpiament dit: parcel·les 201, 202, 203, 204, 210, 220 i 244. De les estudiades queda suspesa, fins realitzar la corresponent excavació arqueològica, la 209.

De tot açò es desprén que **s'ha complit amb totes les resolucions emeses per la Direcció General de Patrimoni**, informant, confeccionant memòries i notificant, en temps i forma, a la Direcció Territorial de Patrimoni d'Alacant.»

La palmaria conclusión del informe arqueológico aclara confusiones y despeja cualquier duda que pudiese existir; pero, sobre todo, confirma el cumplimiento del requisito exigido en el informe municipal de compatibilidad urbanística para la plena aplicación, a las parcelas relacionadas, del régimen urbanístico propio del SNUC; puesto que, tal y como el propio informe establecía, ha de ser la constatación de la realización de dichos trabajos la que ha de hacer posible las actuaciones urbanísticas propias de aquel suelo; actuaciones y régimen urbanístico que el informe municipal consignaba en su epígrafe primero en referencia a los artículos 197, 200, 201 y 202 LOTUP<sup>11</sup>.

**TERCERA.** Admitido que las parcelas objeto de consulta **han quedado liberadas de la afección arqueológica**, no existe ya inconveniente ni obstáculo para abordar la cuestión de la posibilidad de legalización de las obras de restauración de la denominada “Casa Benigalip”. Al respecto y en lo tocante al contenido y alcance de las obras, ha de estarse al informe emitido por los arquitectos D. Santiago Varela Botella y D. Santiago Varela Rizo<sup>12</sup> quienes, tras fechar en 1767 la cronología actual del edificio, formulan las siguientes conclusiones:

- La propiedad ha **cumplido con el deber de conservación** al que obliga el Código Civil y la legislación urbanística.
- Dicha conservación y mantenimiento ha consistido en efectuar la restauración material de las construcciones existentes y la reconstrucción de las arruinadas o con escasos vestigios materiales.
- El origen fué una casa con sus distintas dependencias destinadas a satisfacer las necesidades de su época. La actuación de restauración ha mantenido los usos originales, puesto que se conserva el residencial.

<sup>10</sup> Véase antecedente de hecho nº 11.

<sup>11</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

<sup>12</sup> Véase antecedente de hecho nº 9.

- La actuación arquitectónica llevada a cabo **ha sido fiel a los elementos primarios existentes**. Si bien se han diferenciado las intervenciones mediante las formas diferentes y los materiales actuales, con lo que se produce un diálogo que consideramos adecuado a las características arquitectónicas; siendo los resultados conseguidos correctos.
- La intervención de restauración de la arquitectura ha resuelto con acierto las necesidades funcionales derivadas de los avances técnicos y su necesidad imprescindible de introducir por usos sociales y disposiciones de la numerosa normativa en vigor.
- Entendemos que **los resultados logrados son óptimos**. Siendo conveniente y necesario que el ayuntamiento de Pego autorice la obertura del inmueble a los usos a que lo destina la propiedad. **Esos usos temporalmente continuados garantizan la conservación del inmueble**, así como su transmisión a la sociedad futura para bien de la arquitectura del municipio.

Validada técnicamente la intervención efectuada en la “Casa Benigalip” procede plantearse la posibilidad de su regularización. Al respecto y sin ánimo de inmiscuirse en las competencias municipales en materia de protección de la legalidad urbanística, debe hacerse constar que la intervención efectuada encuentra encaje legal en lo previsto en la Disposición Final 2ª LOTUP, al establecer que las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a 1975 -y esta lo es, vaya si lo es- **quedan asimiladas en su régimen a las edificaciones con licencia** siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían en aquella fecha y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Las conclusiones transcritas del informe de los arquitectos Varela acreditan el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Disposición Final, por lo que no se encuentra obstáculo, desde una perspectiva generalista, para la legalización de la intervención efectuada previa la tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal. Respecto del cambio de uso/actividad (actualmente establecimiento hotelero) ha de estarse a lo que se dirá en la Consideración siguiente.

**CUARTA.** Queda, por último, tratar la cuestión relativa al eventual ejercicio, en la Casa Benigalip, de la actividad de alojamiento turístico o cualquier otra actividad similar de índole terciario-hotelera. Al respecto ha de estarse a lo prescrito en el artículo 201.3 LOTUP:

**3. La reutilización de arquitectura tradicional** para la implantación de **alojamiento turístico** rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, **está exenta de declaración de interés comunitario**, pero sujeta a informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, **así como a licencia municipal**. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un 20% de la edificación legalmente construida.

Así pues, existe cauce legal para la legalización de la “Casa Benigalip” a partir de lo establecido en la Disposición Final 2ª y artículo 201.3 LOTUP, vía tramitación de las correspondientes licencias de obras/ocupación y actividad/apertura. Cuestión distinta es, sin embargo, lo relativo a la posibilidad de legalizar las construcciones existentes de carpa, piscina y otras auxiliares, destinadas a la celebración de eventos y cuya regularización precisará de habilitación previa, mediante Declaración de Interés Comunitario, a las licencias urbanísticas municipales correspondientes.

En este sentido, consta que la propiedad ha presentado, ante el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, un proyecto de DIC para su tramitación conforme a lo establecido en el artículo 201 y siguientes LOTUP. Más allá de la recomendación que efectuó el anterior informe SRJIT<sup>13</sup> de tramitar un Plan Especial destinado a establecer un régimen urbanístico específico para la Finca Beniganin, dada su singularidad, no se encuentra obstáculo o reparo alguno a efectuar la tramitación de la DIC desde la perspectiva de la calificación del suelo, visto lo dicho en las anteriores Consideraciones. Todo ello, por descontado, sin prejuzgar el resultado final de la tramitación.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** A los efectos de la calificación del suelo de las parcelas objeto del presente informe, debe afirmarse que la de SNUPA que les otorga el PGOU de Pego depende de la afección impuesta a aquellas de efectuar los trabajos de recuperación y catalogación de restos arqueológicos a las que el propio Plan las obliga. Cumplida dicha condicionalidad decae la afección y procede la aplicación a las parcelas del régimen urbanístico propio del suelo no urbanizable sin protección.

**SEGUNDA.** Conforme a lo razonado en la Consideración Segunda debe entenderse por cumplida y satisfecha la afección arqueológica aludida en la conclusión anterior, han quedado liberadas de dicha afección las parcelas sobre las que se ubica la denominada "Casa Benigalip".

**TERCERA.** Es posible la legalización de la intervención arquitectónica efectuada en la denominada "Casa Benigalip" conforme a lo expuesto en la Consideración Tercera del presente informe. La legalización de las construcciones existentes destinadas a la actividad de eventos es posible mediante DIC, conforme a lo afirmado en la Consideración Cuarta.

### EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

---

13 Véase Consideración Previa, párrafo primero.