

Expedient: C-23/2020 HF

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: Dénia.

Assumpte: Consulta Ajuntament de Dénia s/ categorització del sòl rural.

Ajuntament de Dénia
Àrea d'Urbanisme
Control Urbanístic
Ronda Muralles, 42
03700 DÉNIA

En data **08/05/2020** es va rebre en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit de l'Ajuntament de DÉNIA en què formula **consulta** a propòsit de la possibilitat d'autoritzar en sòl rural, a instàncies de la mercantil DRASSANES SL, l'activitat de servei complementari de carreteres GASOCENTRO, en la parcel·la núm. 4, del polígon 29 del terme municipal de Dénia; consulta que l'ajuntament concreta en un escrit de remissió al qual acompanya un altre amb el text de la consulta:

Escrit de remissió:

En atenció al que es disposa en la disposició addicional segona, apartat segon de les normes urbanístiques transitòries (**NUT**) del municipi de Dénia, aprovades per acord del Consell, de 21/12/2018 (DOCV 17/01/2019) que estableix: "**La interpretació de les NUT correspon a la Generalitat Valenciana**, sense perjudici de l'ajuntament de Dénia en l'àmbit de les seues competències", se li remet informe jurídic, de 02/12/2019, perquè es done resposta a la consulta plantejada pels tècnics municipals.

Se li adjunta la **documentació** següent:

- Sol·licitud de l'interessat.
- Memòria de l'activitat a implantar.
- Plànols de situació.
- Fitxa de NUT.

Escrit de consulta (informe dels serveis tècnics municipals):

Expedient núm.: 2020/4940 (3B48/2020/42)

Procediment: 0272 Certificat i informes de compatibilitat urbanística activitat

Descripció: certificat de compatibilitat urbanística activitat **servei complementari de carreteres gasocentre**.

Emplaçament: POL 29 PARC 4

Ref. Cadastral: 03063A029000040000SD

Vista la documentació de l'expedient amunt referenciat, s'informa el següent:

1. L'activitat projectada pel sol·licitant és la següent:

- ⌚ Descripció de l'activitat: servei complementari de carreteres gasocentre.
- ⌚ Emplaçament: polígon 29, parcel·la 4.
- ⌚ Referència cadastral: 03063A029000040000SD.

2. Planejament aplicable. El règim urbanístic vigent està constituït per Acord de 21 de desembre de 2018 del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'han aprovat les normes urbanístiques transitòries de

Dénia NUT, que s'han publicat en el DOGV el 17 de gener de 2019, i l'entrada en vigor del qual segons la seua disposició final es produeix l'endemà de la seua publicació en el DOGV. En aquestes normes urbanístiques transitòries NUT, la parcel·la es troba en **sòl en situació bàsica RURAL comuna Suspensió reserva PG**. La cinquena consideració general de la memòria de les NUT estableix que als sòls rurals no afectats per normativa sectorial específica se'ls aplicarà la disposició transitòria novena de la LOTUP, per la qual cosa qualsevol actuació urbanística en aquest sòl, estarà subjecta als informes sectorials previs i preceptius de l'Administració autonòmica competent per raó de la matèria.

(...)

4. L'ús sol·licitat es troba recollit en l'art. 197 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, LOTUP, que estableix en el punt 1: "La zonificació del sòl no urbanitzable podrà preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents"; en el qual consta en l'apartat f) Activitats terciàries o de serveis que només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

"(...) 7é **Estacions de subministrament de carburants i àrees de servei de les carreteres**, que es tramitaran per la normativa prevista en aquest títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via."

Són aplicables els articles 200, 202, 203 i s. referents a la DIC de l'esmentada LOTUP. L'activitat sol·licitada es troba subjecta a declaració d'interés comunitari prèvia a la llicència municipal.

5. Aquest informe és de compatibilitat **urbanística de l'ús amb el planejament** aplicable i no entra a valorar l'adequació de la memòria d'activitat aportada, que haurà d'obtenir la preceptiva llicència d'obres, una vegada obtinguda la DES.

Vist l'anterior, no es pot emetre informe de compatibilitat urbanística per trobar-se l'activitat situada en sòl suspensió reserva PG segons les NUT, planejament vigent en el municipi, per la qual cosa correspon prèviament sol·licitar informe a la conselleria competent en territori quant a la possible implantació d'activitats en aquest àmbit de suspensió reserva PG, sense perjudici que en cas de ser favorable haurà d'obtenir-se la declaració d'Interés comunitari, així com els preceptius informes sectorials de les afeccions de la parcel·la per les conselleries i organismes competents (inundació, carreteres, CHJ...), previs a la llicència municipal d'obres i ambiental.

Dénia, a la data de la signatura electrònica

En relació a la consulta formulada resulten d'aplicació les següents:

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRIMERA. En relació al sòl categoritzat com a rural per les normes urbanístiques transitòries (NUT) del municipi de Dénia ja s'ha pronunciat el SRJIT en diverses ocasions, la més recent d'elles en emetre informe-resposta a la consulta C-22/2020 HF, formulada per l'Ajuntament de Dénia, en relació a la possibilitat i conveniència que els mateixos serveis municipals d'aquest municipi puguen plasmar en plans les dues subcategories de sòl rural existents en el municipi, a fi que els propietaris de sòl rural puguen disposar d'una informació veraç i objectiva -i, també, de major seguretat jurídica- de cara a l'exercici de les seues facultats d'ús i

disposició del sòl de la seua titularitat. En relació al sòl rural i les seues subcategories s'afirmava en l'informe esmentat:

SEGONA. Ja s'ha advertit l'existència de dues subcategories de sòl rural que es generen des de la DT 9a LOTUP¹: el rural protegit la qualificació del qual com a tal prové de l'existència d'un instrument normatiu de planejament (siga municipal o supramunicipal) i el rural protegit definit per exclusió respecte de l'anterior; aquest últim es caracteritza no per la preexistència d'un valor a preservar o protegir sinó perquè la seua protecció deriva de la prevenció *ad cautelam* que institueix la transitòria. Efectivament, la protecció d'aquesta segona subcategoria no té naturalesa reactiva -en el sentit de reaccionar protegint el valor preexistent tal com ocorre, per exemple, amb els valors ambientals o paisatgístics del Montgó- sinó que la seua naturalesa és **preventiva**, cautelar o precautòria davant la inexistència de planejament.

Constatada la distinció exposada ha de valorar-se, en conseqüència, positivament la iniciativa municipal (exposada *in fine* en l'escrit de consulta) de plasmar planimètricament tant el sòl rural protegit com el comú, generant els plans corresponents; el que, per descomptat, suposa una important aportació a la seguretat jurídica en oferir, als potencials interessats, unes "regles de joc" clares de cara a eventuais esforços inversors -a l'hora d'obtenir les imprescindibles autoritzacions o llicències- en l'una o l'altra subcategoria de sòl rural. Per descomptat, aquests plans hauran de ser resultat dels criteris anteriorment exposats i l'ajuntament haurà de **remetre'ls**, per a informació i constància, al Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant.

Del que s'ha transcrit resulta, a l'efecte de l'objecte de la consulta (la possibilitat d'autoritzar una estació de servei en sòl rural TM Dénia) que correspon que l'ajuntament, en primer lloc i mitjançant l'emissió de l'oportú informe tecnicojurídic, determine si l'emplaçament proposat per a l'exercici d'aquesta activitat és sòl rural de la primera o de la segona de les subcategories esmentades; informe de cabdal importància de cara a l'inici del procediment que es comenta en la consideració següent.

SEGONA. Efectivament, per al supòsit que l'informe municipal determine que el sòl rural triat pertany a la segona subcategoria, podrà concloure's que la naturalesa de sòl protegit que se li assigna en aplicació de la DT 9a LOTUP és de naturalesa cautelar i, per tant, destructible mitjançant demostració de la inexistència de valors a preservar a protegir; pronunciant que competeix efectuar a l'ajuntament -amb referència a la planimetria municipal al·ludida en la consideració anterior- en emetre l'informe esmentat.

A partir d'ací el procediment ha de seguir-se en els termes que l'ajuntament ja avança en la pròpia consulta (en enquadrar l'activitat objecte de consulta dins de les relacionades en l'article 197.f LOTUP):

Són aplicables els articles 200, 202, 203 i s. referents a la DIC de la citada LOTUP. **L'activitat sol·licitada es troba subjecta a declaració d'interés comunitari** prèvia a la llicència municipal.

Pressupost previ per a la tramitació de la declaració d'interés comunitari (DIC) que habilite la possibilitat de sol·licitar les preceptives llicències municipals, és l'obtenció de l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'urbanisme que exigeix la DT 9a LOTUP *in fine* i l'emissió de la qual correspon al Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant STUA) de la

¹ Disposició transitòria novena de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

CPTOPiM; informe que, tal com ja he recordat el SRJIT en anteriors informes² mai pot tindre

caràcter generalista, sinó que -per exigir-ho així la pròpia DT 9a LOTUP- ha de respondre a la casuística que el sòl rural genere i, per tant, ser emés de manera individualitzada i *ex profeso* per a cada supòsit concret que es plantege.

Correspondrà, doncs, al STUA emetre l'informe previst en la DT 9a a partir del que, en relació als antecedents *de facto*, planimetria municipal, normativa sectorial d'aplicació i concurrència de valors a preservar o protegir, aporte l'ajuntament amb la sol·licitud -al STUA- que emeta el que li atribueix la transitòria. A partir d'ací, cas que el STUA no opose objeccions insalvables, procedirà la tramitació de la DIC conforme a l'article 203 i concordants LOTUP i, cas de ser atorgada, la subsegüent de les llicències urbanístiques municipals corresponents.

CONCLUSIONS

ÚNICA. Tal com apunta l'informe municipal l'activitat objecte de consulta ha de tramitar-se mitjançant DIC després de l'obtenció de l'informe del STUA exigít per la DT 9a LOTUP; tot això de conformitat i en els termes exposats en les consideracions del present informe.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME

² El ja esmentat C-22/2020 HF i, també, el C-15/2020 HF; tots dos remesos a l'ajuntament preguntante en resposta a sengles consultes efectuada sobre el sòl rural en les NUT del municipi de Dénia.