



Expedient: C 72/2020 HF

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: Fortaleny.

Assumpte: Possibilitat d'atorgament de llicències d'activitat en naus industrials ja existents

AJUNTAMENT DE FORTALENY

Carrer Major, 14,

CP 46418 Fortaleny (VALÈNCIA)

En data **22/12/2020** va tindre entrada en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Ordenació d'Urbanisme (DGU), de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'ajuntament de Fortaleny, mitjançant el qual formula una **consulta** sobre la possibilitat, entre altres qüestions, d'atorgar llicències provisionals d'obra o activitat per a naus industrials existents; consulta que l'ajuntament de Fortaleny planteja en els termes següents:

L'ajuntament de Fortaleny regeix el seu planejament urbanístic per l'homologació de les Normes subsidiàries (NNSS) de l'any 2000 (CTU 09/05/2000)¹. En aquest planejament no existeix cap sòl amb qualificació per a ús industrial. No obstant això, l'article 78 de les NNSS esmentades diu així:

Article 78. Sòl no urbanitzable per a usos industrials, de magatzems i tallers delimitat a l'empara de l'article 18.4 de la Llei 4/1992.

1. Aquesta delimitació, conforme a l'apartat c) de l'article 18 de la Llei 4/92 ha de reservar almenys dues cinquenes parts de la superfície per a viaris, dotacions i zones públiques d'edificació lliure.
2. El procés d'urbanització, reparcel·lació i delimitació de les unitats d'execució es difereix per a un moment posterior. En tant que s'aprove no es podrà construir mentre que no estiguen assegurats i en funcionament, el sanejament i la depuració imprescindibles, segons l'apartat d) de l'article 18.4 de la Llei 4/1992.

En aquesta zona representada gràficament en les NNSS, existeixen diverses construccions, sobre les quals es desenvolupen diverses activitats, com a magatzem de taronges, taller de fabricació d'elements mecànics o fabricació de dipòsits de polièster, que hui en dia han deixat d'estar actives i no es desenvolupen les activitats esmentades. Però sobre les edificacions existents, es pretén desenvolupar altres **noves activitats**, diferents de les anteriors.

Preguntes:

1. Es possible autoritzar aquestes activitats mitjançant noves llicències d'obertures per a altres activitats?
2. Es poden autoritzar noves obres sobre les antigues construccions?
3. S'ha d'assegurar el subministrament d'aigua potable, la connexió a la xarxa d'aigües residuals municipals o facilitar les autoritzacions per a subministraments elèctrics en aquestes edificacions?
4. Estant la Llei del sòl no urbanitzable 4/1992, de 5 de juny, actualment derogada ha de deixar d'aplicar-se el que està establert en l'article 78 de les NNSS que fa referència a aquesta llei?
5. Hem de regular les actuacions sobre el sòl no urbanitzable de tolerància industrial per la LOTUP² i sol·licitar la declaració d'interès comunitari (DIC) per a legalitzar noves obres i noves activitats?

S'adjunta un informe de l'arquitecte municipal sobre les qüestions plantejades.

¹ S'està referint a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València (CTUV) pel qual es va aprovar l'homologació esmentada.

² Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Respecte de l'objecte de consulta han de tindre's en compte, per rellevants, els següents:

ANTECEDENTS DE FET

Primer. Es consideren reproduïts els que consten en l'escrit de consulta formulat per l'Ajuntament de Fortaleny.

Segon. A l'escrit de consulta s'adjunta l'informe de l'arquitecte municipal:

INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

Exposició dels fets.

El municipi de Fortaleny compta com a planejament vigent amb l'homologació de les Normes subsidiàries de l'any 2000 (CTU 09/05/2.000). En aquest planejament no existeix cap sòl amb qualificació per a ús industrial, tan sols es compta amb un sòl no urbanitzable de tolerància Industrial, **a l'empara del qual es van construir en el seu moment algunes naus industrials**, hui en dia sense ús ni activitat.

Han sigut diverses les empreses que s'han acostat a l'ajuntament i han preguntat la possibilitat d'exercir alguna nova activitat en aquestes naus.

Com s'ha dit, aquestes naus estan en sòl classificat com a SNUTI (sòl no urbanitzable de tolerància industrial) i estan regides per l'article 78 de les NNSS.

Consulta:

a) Donada la situació actual ha de considerar-se l'SNUTI com un sòl apte per a suportar usos i edificacions d'ús industrial?

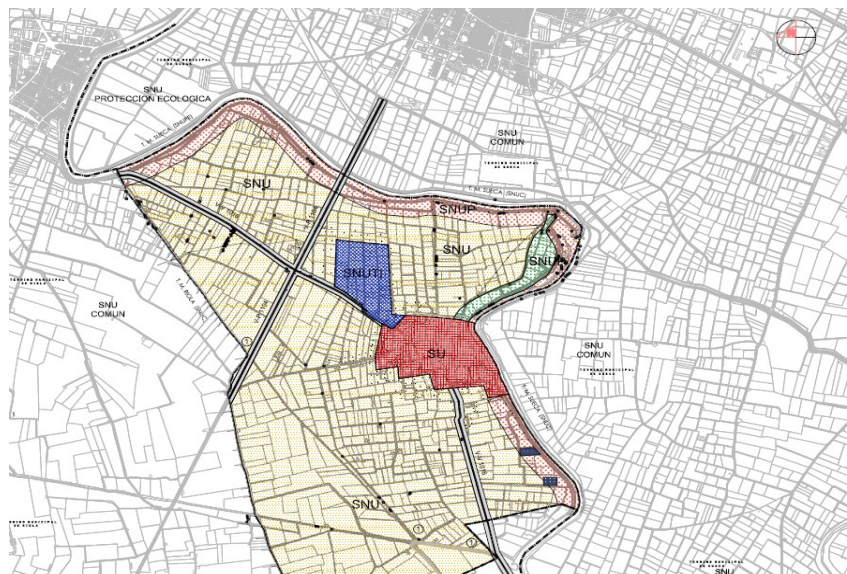
b) Si és així, quin procediment o quins tràmits han de seguir-se a fi d'urbanitzar-lo?

c) Tenint en compte que aquest sòl mai s'ha arribat a urbanitzar ni a desenvolupar-hi cap polígon industrial és possible donar noves llicències d'obres i activitat?

d) I si és possible, atés que l'article 78 NNSS s'empara en l'article 18 de la Llei 4/92, llei actualment derogada però que permetia l'exoneració de tramitar una DIC (si es complien una sèrie de condicions) per ser un municipi de menys de 5.000 habitants i estar en vigor actualment en matèria urbanística i regulació del sòl no urbanitzable la LOTUP, s'hauria de tramitar una DIC prèvia a la concessió de qualsevol tipus de llicència?

e) I, finalment, quina possibilitat hi ha d'atorgar llicències provisionals d'obra o activitat (per al cas en què ja existisquen naus industrials)

Tercer. Per a una comprensió millor del supòsit objecte de consulta segueixen plànols de les NNSS de Fortaleny i una ortofoto de la zona sobre la qual es pregunta.



-----	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL 4.800.000 m ²
-----	LÍMITE SUELO URBANO
=====	RED VIARIA 98.054 m ²
SU	SUELO URBANO (SU) 182.666 m ²
SNU	SUELO NO URBANIZABLE (SNU) 4.050.128 m ²
SNUTI	SUELO NO URBANIZABLE TOLERANCIA INDUSTRIAL ANT. IBA (SNU) 10.650 m ²
SNUP	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP) AFECCION RIO (100m) 405.897 m ²
SNUP	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP) PARQUE DE LA RACIONADA 47.764 m ²
CM/SG	CM + CEMENTERIO 1.356 m ² / RESERVA 1.897 m ² SG - DEPURADORA (RESERVA) 2.697 m ²
VIAS PECUARIAS	
①	VEREDA DE LES BARRAQUES ANCHURA LEGAL 20 m / ANCHURA NECESARIA 5 m
②	COLADA-AZAGADOR DEL CAMINO DELS CASTELLS ANCHURA LEGAL Y NECESARIA 4,5 m

Imatge 1. Plànol de classificació sòl en les NNSS deFortaleny vigents. Observeu, en blau, l'SNUTI.



Imatge 2. Ortofoto de la zona nord-oest de Fortaleny. Es poden observar les naus industrials existents en l'àmbit de SNUTI.

Als antecedents de fet relatats són aplicables les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. Tant l'escrit de consulta (subscrit per l'alcalde) com l'informe de l'arquitecte municipal inclouen una relació de preguntes de diferent enunciat, però de similar contingut, a les quals s'intenta donar resposta, en les consideracions que segueixen, de manera conjunta i unitària. Això sense perjudici que, puntualment, s'efectua una referència específica a l'ordinal corresponent -en número les de l'alcalde, en lletra les de l'arquitecte- a fi d'identificar convenient les qüestions plantejades en la consulta.

PRIMERA. De les imatges incloses en l'antecedent de fet tercer resulta la conclusió ineludible que el planejament vigent en el municipi de Fortaleny -les NNSS del 2000- va preveure una ubicació específica per a les activitats industrials mitjançant la delimitació d'una bossa de sòl no urbanitzable de tolerància industrial (SNUTI), i la va situar contigua al nucli urbà, a la vora nord-oest de la ciutat, a la manera pròpia dels polígons industrials que existeixen en la majoria dels municipis de major grandària de la Comunitat Valenciana. Tant l'ortofoto com el mateix plànol de les NNSS resulten prou explícits pel que fa a això.

És l'antiguitat de les NNSS la que explica la denominació desfasada de SNUTI, així com la regulació que d'aquest sòl efectua l'article 78; precepte de naturalesa reglamentària que busca habilitació legal en l'article 18.4 de la derogada LSNU de 1992³ que, per al sòl no urbanitzable (SNU) de xicotets municipis admet la possibilitat de delimitar una bossa de sòl -de "dimensions moderades"- que possibilita la implantació de les activitats industrials d'escassa entitat pròpies del municipi:

4. S'exceptua de l'exigència de declaració d'interés comunitari, en municipis de menys de 5.000 habitants sense sòl amb qualificació ordinària d'ús industrial, la construcció de xicotets tallers i magatzems industrials dins d'un únic perímetre específicament reservat per a aquestes activitats, en sòl no urbanitzable, pel planejament general i amb les **limitacions** següents:

a) Justificació expressa i suficient de la conveniència de procedir així per l'escassa capacitat de gestió municipal per a desenvolupar un polígon industrial en sòl urbanitzable o pel caràcter esporàdic i l'escassa entitat de la demanda de sòl per a aquestes activitats.

b) Dimensions moderades de la superfície de l'àrea reservada justificades en atenció estricta a les necessitats raonables i previsibles de terreny per a xicotets tallers i magatzems en el municipi i a curt o mitjà termini.

c) Forma i disposició de l'àrea reservada que evite la formació de travessies en la carretera, que propicie la parcel·lació segons **criteris urbanístics correctors de l'estructura agrària de la propietat** i reserve, almenys, dos cinquens de la superfície total per a viaris, dotacions i zones públiques lliures d'edificació.

d) Previsions per a la urbanització, encara que siga diferida, amb regulació del procés d'urbanització i reparcel·lació i, fins i tot, de la delimitació d'unitats d'execució. Mai es podrà construir mentre que no estiguen assegurats i en funcionament el sanejament i la depuració imprescindibles.

La delimitació d'àrees, així reservades, produirà els efectes previstos en els articles 90 i 99 de la Llei estatal 8/1990, de 25 de juliol, de reforma del règim urbanístic i valoració del sòl.

³ Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del sòl no urbanitzable.



En aquests supòsits excepcionals les quantitats ingressades en concepte de cànon d'aprofitament urbanístic, liquidades juntament amb la llicència preceptiva, quedaran afectades a la finalització de la urbanització corresponent.

La lectura del precepte transcrit compaginada amb la del preàmbul de la mateixa LSNU 1992, particularment punt IV de la part expositiva, obliga a situar l'SNUTI en el camp de "l'exceptuat" del règim general de preservació a ultrança de l'SNU i admissió exclusiva d'usos diferents dels propis d'aquest sòl a través del mecanisme de les DIC. La norma invocada exceptua del mecanisme de les DIC els xicotets municipis; però ho fa afegint alguna cosa més: permetent que aquests "zonifiquen" una part del terme municipal i delimiten una bossa de sòl, de "dimensions moderades", destinada a albergar les demandes industrials (per descomptat d'escassa entitat) del municipi. Es tracta, en realitat, d'una protozonificació la regulació de la qual per l'article 78 de les NNSS de Fortaleny -a partir del que s'estableix en l'article 18.4 LSNU 1992- transcrit, remet a la regulació del **sòl urbanitzable no programat (SUNP)** prevista en els articles 208 i 209 LOTUP.

Efectivament, el planejament vigent a Fortaleny respon al que s'ha dit: les NNSS van preveure una bossa de sòl per a la ubicació de les activitats industrials a les quals es referia l'article 18.4.b) LSNU 1992 (xicotets tallers i magatzems). Ho confirma una simple ullada al plànol de classificació/qualificació del sòl d'aquelles⁴, que permet comprovar que l'únic emplaçament possible per a aquestes activitats és la bossa de sòl que figura en color blau i amb la grafia SNUTI en aquest plànol; i **ratifica, així, l'existència d'una previsió d'emplaçament d'aquestes activitats que exigirà, tal com afirma l'article 78.2 de les NNSS de Fortaleny, un "procés d'urbanització, reparcel·lació i delimitació d'unitats d'execució". A partir d'ací la similitud/proximitat del SNUTI amb el SUNP s'antulla, ja, incontestable.**

Aquesta similitud fa que el sòl delimitat com a SNUTI pel planejament de Fortaleny haja de seguir el mateix destí que segueix el SUNP: la seua programació i desenvolupament. Atés que el sòl qualificat com a SNUTI és un sòl no urbanitzable, amb caràcter previ a aquestes actuacions, ha de produir-se la classificació d'aquest, mitjançant una modificació del pla. En aquest sentit, i conforme al sistema de transformació del sòl existent actualment en la LOTUP, **és ineludible l'obligació de l'Ajuntament de desenvolupar aquest sòl mitjançant una homologació modificativa del planejament que confirme la classificació del sòl com a urbanitzable** per a, a partir d'ací, tramitar i aprovar un planejament de desenvolupament que establisca les determinacions d'ordenació detallada necessàries per a la urbanització de l'actual àmbit SNUTI. **No cal dir que seria igualment possible tramitar un pla general estructural conforme a la regulació vigent en la LOTUP, que classificara l'àmbit en qüestió com a sòl urbanitzable.** Quan el sòl tinga la classificació d'urbanitzable, amb una ordenació detallada, serà procedent la programació i el desenvolupament a què s'ha fet referència.

⁴ Vegeu Imatge 1, antecedent de fet tercer.

SEGONA. Plantejada la qüestió en els termes exposats en la consideració anterior és procedent, a partir d'aquests, respondre les qüestions concretes formulades en la consulta; primer les que efectua l'informe de l'arquitecte municipal i, després, les que figuren en l'escrit de l'alcalde:

Qüestions formulades per l'arquitecte municipal:

a) Donada la situació actual ha de considerar-se l'SNUTI com un sòl apte per a suportar usos i edificacions d'ús industrial?

No, ja que en aplicació del que s'estableix en l'article 78 de les NNSS de Fortaleny en relació a l'article 18.4.b) de la derogada LSNU 1992, **únicament pot ser⁵ susceptible d'albergar activitats consistents en "xicotets tallers i magatzems"**, ja que a aquests **es va autolimitar** el planejament de Fortaleny. Lògicament, **la derogació de la LSNU 1992 incideix sobre les NNSS de Fortaleny i impedeix, hui, procedir conforme al que està derogat**; i quedant mancat de validesa i eficàcia l'article 78 NNSS més enllà de la presa en consideració d'aquest per a qüestions de dret transitori relatives a les llicències atorgades i construccions realitzades quan aquesta llei vigia. **Per tant, hui en dia no poden concedir-se llicències per a usos industrials conforme al precepte del planejament indicat.**

b) Si és així quin procediment o tràmits han de seguir-se a fi d'urbanitzar-lo?

Els anuncien els preceptes citats en la resposta anterior (apartats c i d de l'article 18.4.b LSNU 1992 esmentat). Per descomptat, ha de tindre's molt present no sols que la LSNU 1992 **va ser derogada** per la LSNU 2004⁶ sinó que la Llei de 1992 és anterior al canvi substancial que, per a l'urbanisme valencià, va comportar l'entrada en vigor de la LRAU⁷, particularment quant a la gestió urbanística a través de la figura de l'urbanitzador propietari/no propietari. El procés d'urbanització al qual al·ludeix l'article 78 de les NNUU de Fortaleny ha de dur-se a terme conforme a la legislació urbanística vigent hui dia: la LOTUP i la resta de normativa complementària, partint de l'adaptació necessària del planejament general vigent a Fortaleny en l'actualitat (NNSS) a la legislació urbanística vigent, però tenint present que aquest planejament (article 78 NNUU) va concebre l'àmbit SNUTI per a la ubicació de "xicotets tallers i magatzems". Per consegüent, una vegada solucionada la qüestió del planejament d'acorb amb el que s'ha dit en la consideració primera *in fine*, **el procediment a seguir consistiria en la programació de l'àmbit delimitat en les NNUU** (en tot o en part) seguint algun dels procediments previstos en el capítol III, del títol II, llibre II, de la mateixa LOTUP (per gestió directa, pels propietaris o per gestió indirecta). **La programació exigiria un planejament de desenvolupament que concretara les determinacions d'ordenació detallada que estableix l'article 35 LOTUP, així com l'homologació exigida per la disposició transitòria segona de la mateixa llei. Fins llavors seria aplicable el que es diu en la resposta a la pregunta que segueix.**

c) Tenint en compte que aquest sòl mai s'ha arribat a urbanitzar ni a desenvolupar-hi cap polígon industrial és possible donar noves llicències d'obres i activitat?

La possibilitat d'atorgar llicències de nova edificació en l'àmbit SNUTI delimitat per les NNUU de Fortaleny **queda vetada** no sols pel que es disposa en l'article 78.2 d'aquestes NNUU quan prohibeix l'edificació (almenys fins que estiguen assegurats i en funcionament, el sanejament i la depuració imprescindibles) sinó, també, pel que

⁵ En **pretèrit**; resultant impossible hui avalar l'atorgament de llicències vista l'anul·lació de la LSNU 1992.

⁶ Llei 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del sòl no urbanitzable.

⁷ Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, reguladora de l'activitat urbanística.



s'estableix en l'article 208.1a) LOTUP, que limita l'edificació en el SUNP; classificació de sòl el règim del qual resulta aplicable a l'àmbit objecte de consulta d'acord amb el que s'ha raonat en la consideració primera d'aquest informe. En relació amb les llicències d'activitat sobre edificació existent, ha de tindre's en compte el que es dirà en respondre la pregunta que figura en l'ordinal e) de les formulades per l'arquitecte municipal.

d) I si és possible, atés que l'article 78 NNSS s'empara en l'article 18 de la Llei 4/92, llei actualment derogada però que permetia l'exoneració de tramitar una DIC (si es complien una sèrie de condicions) com que es tracta d'un municipi de menys de 5.000 habitants i com que està en vigor actualment en matèria urbanística i regulació del sòl no urbanitzable la LOTUP, s'hauria de tramitar una DIC prèvia a la concessió de qualsevol tipus de llicència?

No resulta possible la tramitació d'una DIC per a aquest àmbit (SNUTI) del terme municipal de Fortaleny, ja que -com s'ha dit- es tracta de sòl subjecte al règim propi del SUNP, destinat a urbanització i edificació futures d'acord amb les determinacions i el procediment característics del sòl urbanitzable. El fet que, fins llavors, el sòl estiga subjecte al règim urbanístic del sòl no urbanitzable, no resulta suficient per a permetre la concessió de DIC en aquest àmbit. En aquest sentit, la vocació urbana que atribueixen a la zona SNUTI les NNSS (recordeu que l'article 78.2 parla de "procés d'urbanització i reparcel·lació") impedeix considerar aquesta zona com a SnU pròpiament dit a l'efecte del règim de concessió de DIC; i això porta a concloure la no idoneïtat d'aquest procediment -el de les DIC- per a legitimar construccions i activitats en l'àmbit SNUTI de Fortaleny per no ser aquest sòl no urbanitzable netament, i s'han d'atorgar les eventuais llicències de construcció i activitat que se sol·liciten d'acord amb les respostes a les dues preguntes anteriors.

e) I, finalment, quina possibilitat hi ha d'atorgar llicències provisionals d'obra o activitat per al cas en què ja existisquen les naus industrials?

La pregunta ha de respondre's positivament en el marc del que es disposa en els articles 180 bis.4 i 216.1 LOTUP, per remissió explícita de l'article 209.2⁸, també LOTUP. En aquest sentit, encara que formalment és SnU, hem indicat la seua vocació de sòl a ser transformat, amb la qual cosa el règim que se li aplica és el de SUNP. I és el règim el del sòl urbanitzable, és possible l'atorgament de llicències provisionals previstes per a aquest sòl. Diu l'art. 209.2:

2. Tant en els sectors de pla parcial, pla de reforma interior i unitats d'execució, com en el sòl inclòs en actuacions aïllades, es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstes en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni la desincentiven, d'acord amb el que s'estableix en l'article 216 d'aquesta llei.

I diu l'art. 216.1:

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni la desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no existisca sol·licitud de

⁸ Article que s'insereix en el capítol II, "Actuacions d'edificació en el sòl urbanitzable sense programació", del títol IV, llibre II, de la LOTUP.

licència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

Resulta d'això la possibilitat que l'ajuntament de Fortaleny, **una vegada iniciat el procediment de modificació del planejament (homologació modificativa)**⁹, tramite -i, si escau, atorgue- llicències d'activitat **únicament sobre edificacions ja existents** en l'àmbit SNUTI; possibilitat que troba acolliment en la doctrina jurisprudencial recent sobre l'abast i la possibilitat d'atorgament de llicències provisionals a partir de la constatació de la inactivitat municipal freqüent de les administracions territorials quant al desenvolupament del planejament urbanístic i a l'aplicació del principi **“La riquesa no ha de romandre ociosa”** al qual ha acudit el Tribunal Suprem en diferents ocasions per a justificar una interpretació de la llicència d'obres i usos provisionals que transcendeix les característiques de la mateixa obra o activitat per a centrar-se en el dret del particular a no haver de suportar aquesta inactivitat. Per totes, la sentència del Tribunal Suprem, de 03/12/1991, l'expressa de la manera següent:

Es fa necessari insistir i en el que és menester ressaltar que, tot i ser notòria la lentitud que afligeix sovint l'execució del planejament, les llicències provisionals constitueixen, en si mateixes, una manifestació del principi de proporcionalitat en un sentit eminentment temporal: si a la vista del ritme d'execució del planejament, una obra o ús provisional no dificultarà aquesta execució, no seria proporcionat impedir-los. Són, doncs, aquestes llicències un últim esforç del nostre ordenament per a evitar restriccions no justificades a l'exercici dels drets i es funden en la necessitat de no impedir obres o usos que resulten innocus per a l'interés públic.

I, quant a la concreció de la “provisionalitat” inherent a aquestes llicències, afirma la sentència, de 05/10/2007, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya:

La provisionalitat i l'excepcionalitat previstes en (...) són conceptes jurídics que han de ser determinats. La provisionalitat no ha de referir-se a les característiques constructives més o menys permanents de l'edificació o instal·lació, perquè encara que la paraula “provisional” també tinga l'accepció relativa a l'objecte i això puga ser, en algun cas, rellevant per a valorar les circumstàncies concurrents, és el fonamental perquè unes obres o usos puguen ser considerats provisionals -i per això puguen tindre llicència- que no hagen de dificultar l'execució del planejament.

Sobre les llicències d'obres i usos provisionals de l'article 216 LOTUP, el SRJIT ha emés diversos informes¹⁰ -en resposta a consultes formulades per diferents ajuntaments- en el sentit de la doctrina jurisprudencial anteriorment exposada. **A partir d'ací, correspon a l'ajuntament de Fortaleny valorar les sol·licituds de llicències d'activitat que se li presenten, per a edificacions existents, en el sentit de verificar que l'activitat l'exercici de la qual es pretén encaixa dins dels “xicotets tallers i magatzems”** als quals s'ha fet esment anteriorment i que constitueixen el marc tipològic dins del qual resulta possible l'atorgament de llicència (ja que és l'ús que permet el pla en vigor, i que presumiblement permetrà després de la modificació d'aquest).

Per descomptat, la inexistència probable de paràmetres específics en el planejament vigent obligarà l'ajuntament a efectuar un esforç interpretatiu en aquest sentit, a partir d'un informe que emeta l'arquitecte municipal, en el qual haurà de constar una justificació àmplia i suficient que legitime l'eventual atorgament. En tot cas, aquest informe haurà d'assegurar -a més que no dificulta el desenvolupament del planejament- que l'activitat a autoritzar assegura l'abocament correcte de les aigües

⁹ Al qual s'ha efectuat referència en la consideració primera *in fine*.

¹⁰ Informe C-30/2017 emés en resposta a consulta formulada per l'ajuntament de l'Alfàs del Pi o informe C-35/2019 per a l'Ajuntament de Cullera, entre altres.



residuals que genere aquella en els termes exigits en l'article 78.2 de les NNSS del municipi.

Qüestions formulades per l'alcalde:

1. És possible autoritzar aquestes activitats mitjançant noves llicències d'obertures per a altres activitats?

No ho és, en els termes utilitzats en respondre la pregunta a) de les formulades per l'arquitecte municipal.

2. Es poden autoritzar noves obres sobre les antigues construccions?

Únicament les pròpies de les situacions de fora d'ordenació per exigir-ho així el que disposa l'article 209.1 LOTUP:

1. Fins a l'aprovació del programa d'actuació, en les edificacions existents s'admetran les obres i els usos regulats en aquesta llei per als edificis en situació de fora d'ordenació.

3. S'ha d'assegurar el subministrament d'aigua potable, la connexió a la xarxa d'aigües residuals municipals o facilitar les autoritzacions per a subministraments elèctrics en aquestes edificacions?

D'acord amb el que s'ha dit en respondre la qüestió e) de les formulades per l'arquitecte municipal, correspon a l'ajuntament de Fortaleny, en ocasió de la sol·licitud de llicència provisional per a l'exercici d'una activitat en una nau existent, establir les condicions necessàries, en l'atorgament de llicència, perquè l'activitat s'exercisca amb ple compliment del que s'exigeix en l'article 78.2 NNSS i, també, amb l'assegurament de la disponibilitat dels serveis urbanístics als quals es refereix l'enunciat de la pregunta.

4. Estant la Llei del sòl no urbanitzable 4/1992, de 5 de juny, actualment derogada ha de deixar d'aplicar-se el que es regula en l'article 78 de les NNSS que fa referència a aquesta llei?

No, ja que l'article 78 de les NNSS va interioritzar, per al planejament de Fortaleny, les determinacions de l'article 18 de la LSNU 1992 i resultar aquestes plenament compatibles amb el règim per al SUNP previst en els articles 208 i 209 LOTUP, d'acord amb el que s'ha exposat en la consideració primera d'aquest informe.

5. Hem de regular les actuacions sobre el sòl no urbanitzable de tolerància industrial per la LOTUP¹¹ i sol·licitar la declaració d'interés comunitari (DIC) per a legalitzar noves obres i noves activitats?

La resposta efectuada a la qüestió d) de les plantejades per l'arquitecte municipal ja posa de manifest la improcedència de la DIC, al contingut de la qual s'efectua remissió expressa. Quant a l'aplicació de la LOTUP a l'SNUTI de Fortaleny correspon confirmar-la en els termes exposats en respondre la qüestió e) de les plantejades per l'arquitecte municipal.

TERCERA. Finalment -i sense perjudici del que s'ha manifestat respecte de la possibilitat d'atorgament de llicències provisionals en els termes en què s'ha fet- correspon recomanar a l'Ajuntament que desenvolupe l'àmbit SNUTI en la forma i

¹¹ Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

manera que s'ha explicat en respondre les qüestions formulades per l'arquitecte municipal.

Al marge que aquest desenvolupament puga efectuar-se en tot o en part, atesa la demanda efectiva que es constata, ha de tindre present l'Ajuntament que la seua inactivitat sobre aquest tema pot haver motivat en el passat -o fer-ho en el futur- la generació d'il·lícits urbanístics davant la seua impassibilitat a donar resposta a les necessitats dels xicotets tallers i magatzems que requereixen emplaçar-se amb llicència i no hagen pogut fer-ho malgrat existir sòl habilitat per a això en el planejament municipal; i pot derivar-se d'això responsabilitat patrimonial per omisió en la gestió.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME