

**Expedient:** C-58/2018 V2 HF

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

**Municipi:** Guadassuar

**Assumpte:** Consulta d'execució de sentència d'anul·lació de llicència ambiental i d'obres naus PROPAMSA, Guadassuar.

**AJUNTAMENT DE GUADASSUAR**

C/ Major núm. 43

46610 Guadassuar (VALÈNCIA)

En data **16/11/2021** ha tingut entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU), de la Direcció General d'Urbanisme (DGU), de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit de l'Ajuntament de Guadassuar pel qual es formula **consulta** a la DGU en relació amb l'execució d'una sentència que anul·la les llicències -ambiental i d'obres- atorgades en el seu moment a la mercantil PROPAMSA, SA; consulta que l'Ajuntament de Guadassuar efectua de la manera següent:

(...)

El municipi de Guadassuar té un Pla General (PG) aprovat per acord de la CTUV<sup>1</sup> de 17/07/2013, publicat en el BOP<sup>2</sup>. El PG delimita el sector PRI-11, classificat com a sòl **urbà**, amb ús **dominant industrial-magatzem**. El sector **manca d'ordenació detallada** i si bé els terrenys són aptes per a l'ús industrial, **no disposen dels serveis urbanístics** que dotarien a la parcel·la de la condició de solar.

(...)

Actualment en l'àmbit existeixen edificacions que, segons dades cadastrals, les seues construccions suposen una mica menys del 35% de l'edificabilitat prevista per al Sector, incloent edificacions en desús i porxos. Existeixen algunes edificacions implantades en la zona, **existint sobre una d'elles una ordre judicial de clausura i demolició després d'haver sigut anul·lades les llicències d'obres i la llicència ambiental**. En aquests moments s'ha instat, per la part de mandant, incident d'execució de sentència.

**El desenvolupament del sector està previst mitjançant un Pla de Reforma Interior**, de conformitat al que es disposa en l'article 21 de les normes urbanístiques del vigent PG, estant previst el seu desenvolupament per gestió indirecta. Des de l'Ajuntament s'ha tractat de programar l'àmbit per gestió directa, però les càrregues d'urbanització previstes per al seu desenvolupament fan inviable aquesta modalitat de gestió, encara que la dotació de serveis urbanístics mínims continua sent necessària.

1 Comissió Territorial d'Urbanisme de València.

2 *Butlletí Oficial de la Província de València*.



L'article 190.3 TRLOTUP<sup>3</sup> estableix que: "3. En sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, encara sense necessitat de programa d'actuació."

A fi de valorar si concorreria en el cas un supòsit d'impossibilitat legal d'execució de sentència en aplicació d'aquesta norma, **es consulta al SAMIU de la DGU, si cap, aquest cas concret, tenint en compte que el sector manca d'ordenació detallada i que les parcel·les estan sotmeses a actuació integrada, l'aprovació d'un projecte d'obra ordinària que afecte la parcel·la on se situa la indústria sobre la qual pesa l'ordre de clausura i demolició seria suficient perquè la parcel·la obtinguera la condició de solar i, per tant, per a aconseguir, conforme al planejament vigent, la llicència ambiental corresponent.**

En relació al supòsit plantejat han de tindre's en compte els següents:

## ANTECEDENTS DE FET

**Únic.** Es tenen per reproduïts els esmentats en l'escrit de consulta i en l'informe tècnic de l'arquitecta municipal que l'acompanya; a més dels següents:

1. En data **29/10/2007**, l'Ajuntament de Guadassuar va atorgar **llicència d'obres** -sotmesa a l'obtenció de llicència ambiental- a la mercantil PROPAMSA, SA, per a la construcció d'una planta de producció de morters especials, en immoble situat en polígon 6, parcel·la 22, TM Guadassuar. L'eficàcia de la llicència d'obres va quedar supeditada a l'obtenció de la llicència ambiental.
2. En data **03/07/2008**, l'Ajuntament de Guadassuar va atorgar **llicència ambiental** a PROPAMSA, SA, per a "manipulació i transformació de morters per a la construcció" en polígon 6, parcel·la 22, del terme municipal de Guadassuar.
3. Interposat, per part de l'Ajuntament de l'Alcúdia (en data 13/03/2009), recurs de reposició contra aquestes llicències, fou inadmé's per l'Ajuntament de Guadassuar, per extemporani.
4. Contra aquesta inadmissió, l'Ajuntament de l'Alcúdia va interposar recurs davant el jutjat contenciós administratiu núm. 9 de València; en aquest procediment recaigué la sentència núm. 115/2011, confirmatòria de l'extemporaneïtat.

<sup>3</sup> Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la LOTUP (Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge).

5. Contra aquesta sentència, l'Ajuntament de l'Alcúdia va interposar el recurs d'apel·lació núm. 1037/2011, que donà lloc a la STSJCV<sup>4</sup> núm. 326/2016, de 23/04/2016, per la qual:

- es revoca la sentència núm. 115/2011 (PO 113/2009) del jutjat contenciós administratiu núm. 9 de València.
- s'estima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de l'Alcúdia contra l'anterior sentència.
- **es declara nul·la la llicència d'obres i la llicència ambiental** atorgades a PROPAMSA, SA.
- es declara la **clausura de la instal·lació** i demolició de les obres per a les quals van ser concedides les llicències, ambiental i d'obres, declarades nul·les.

Als antecedents relatats resulten d'aplicació les següents:

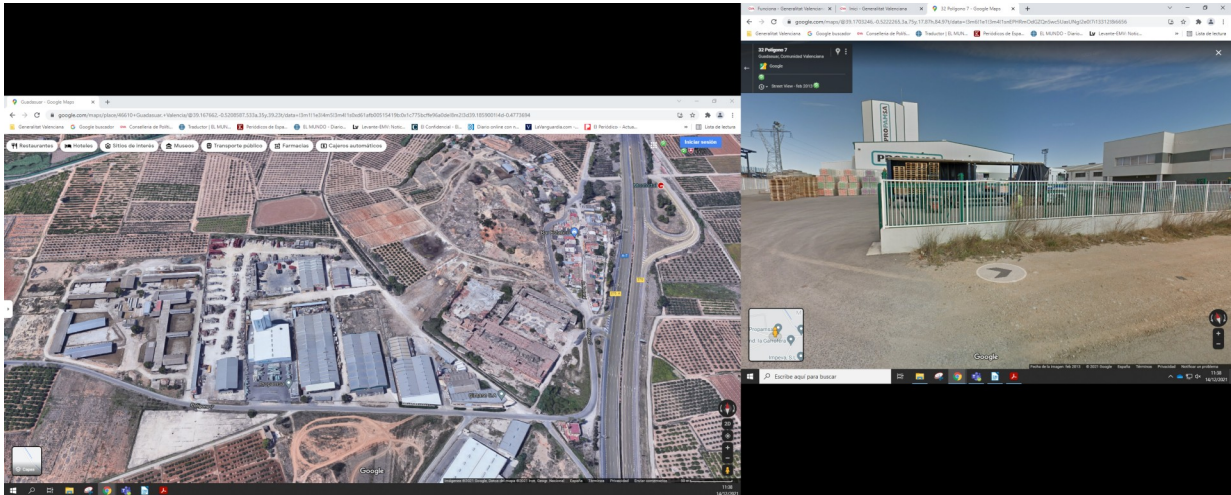
### CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

**PRÈVIA.** Convé, en primer lloc, prendre coneixement de la situació de fet existent quant a l'activitat les llicències que han resultat anul·lades i l'entorn en el qual se situa. En aquest sentit, és a partir de l'informe de l'arquitecta municipal que han de tindre's per enunciades les premisses fàctiques següents:

1. El sòl està classificat com a urbà pel vigent PG, ús dominant industrial.
2. **Manca d'ordenació detallada**, perquè el PG va diferir el seu desenvolupament a un **Pla de Reforma Interior** que, en data de hui, està per tramitar.
3. Al voltant del 33% del sector està **consolidat per l'edificació** mitjançant construccions de diferent índole, tant naus industrials com rafals i altres construccions.
4. **No existeix xarxa de sanejament ni tampoc de proveïment d'aigua potable.** Tampoc està totalment resolt l'accés des de la A-7 (enllaç 376) **ni existeix xarxa viària interna** que vertebré el sector. Sobre aquest incideixen, a més, diverses afeccions sectorials com les derivades de la normativa de carreteres, vies pecuàries, domini públic hidràulic, o altres.
5. El sector és **pròxim a la població de Montortal**, pedania de l'Alcúdia; circumstància determinant en la sentència d'anul·lació de les llicències d'obra i ambiental, a causa de l'incompliment de distàncies mínimes per a determinades activitats.

---

4 Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.



**Nota.** A l'esquerra ortofoto on pot observar-se la inexistència de xarxa viària (perimetral i interna) del sector, la inexistència d'accessos adequats a aquell, i la proximitat a Montortal. A la dreta imatge de l'entrada a l'empresa PROPAMSA, SA.

Premisses l'existència de les quals no pot obviar-se a l'hora d'emetre pronunciament respecte de la consulta formulada sobre si, mitjançant l'aplicació de l'article 190.3 TRLOTUP, podrien atorgar-se noves llicències d'obres i ambiental per a les instal·lacions i activitat de PROPAMSA, SA; evitant-ne així la clausura i la demolició d'aquelles en concórrer una hipotètica impossibilitat legal d'execució de la sentència d'anul·lació TSJCV 326/2016. En les consideracions que segueixen s'abordarà aquesta possibilitat i s'examinaran altres possibilitats per a afrontar les conseqüències derivades de l'anul·lació de les llicències.

**PRIMERA.** De les premisses fàctiques enunciades en la consideració anterior resulta la impossibilitat d'aplicar al supòsit l'article 190.3 TRLOTUP:

**3.** En sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, encara sense necessitat de programa d'actuació. (...).

La dicció del text transcrit obliga, en primer lloc, a preguntar-se si la condició de sòl urbà consolidat pot efectivament predicar-se respecte del sector PRI-11 de Guadassuar, objecte del present informe i àmbit en el qual se situa l'empresa les llicències de la qual han resultat anul·lades; interrogant que ha de respondre's negativament per les raons següents:

a) Correspon a l'Estat (en aplicació del que es disposa en l'article 149.1.1a CE<sup>5</sup>) la competència exclusiva en matèria de **règim jurídic del sòl**, tal com confirmen les SSTC<sup>6</sup> 61/1997 i 164/2001. En desenvolupament d'aquesta habilitació constitucional el TRLSRU<sup>7</sup> distingeix, en el seu article 21, dues situacions bàsiques del sòl (rural i urbanitzat), incloent-hi en aquesta segona categoria -la d'urbanitzat- el que resulte de l'aplicació del "criteri de consolidació" establert en l'article 21.3.c):

c) Estar ocupat per l'edificació, en el **percentatge** dels espais aptes per a ella que determine la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

La remissió que el precepte transcrit efectua a la legislació autonòmica -competent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge (article 148.1.3 CE)- troba resposta diversa en la legislació urbanística de les comunitats autònomes<sup>8</sup> quant a la fixació del percentatge. No obstant això, a la Comunitat Valenciana la legislació urbanística vigent no exigeix cap percentatge (article 28.3 TRLOTUP):

**3. Són sòl urbà** els solars i els terrenys que el pla general estructural zonifique com a zones urbanitzades, d'acord amb l'article 25.2.b) d'aquest text refós<sup>9</sup>.

La inexistència, doncs, d'un percentatge permet afirmar que el legislador valencià ha optat per conformar el concepte de sòl urbà (transsumpte del sòl urbanitzat de la legislació estatal) a partir de l'exclusiva disponibilitat de serveis urbanístics, deixant pràcticament "fora de joc" el criteri de consolidació per l'edificació de l'article 21.3. c) TRLSRU; afirmació que -per al supòsit objecte d'informe- resulta reforçada per l'exigència de preexistència de "**mallà urbana**" exigida pel mateix article 21.3. Dit d'una altra manera: la categorització de sòl urbanitzat la construeix el TRLSRU a partir de la concurrència sobre un pressupost previ -el de mallà urbana- de qualsevol de les tres circumstàncies previstes en l'article 21.3; ben entés que la mallà urbana és requisit *sine qua non* per a l'aplicació del criteri de consolidació previst en l'article 21.3.c).

El de "mallà urbana" és un concepte jurídic indeterminat però que ha sigut ben perfilat per la jurisprudència. Per això, la STS<sup>10</sup> 17/11/2003 afirma:

5 Constitució Espanyola de 1978.

6 Sentències del Tribunal Constitucional.

7 Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

8 Així, comunitats autònomes com Andalusia, Aragó i altres, exigeixen la consolidació de ⅓ de l'àrea; altres -Cantàbria, Castella i Lleó- el 50%.

9 Article 25.2.b) TRLOTUP: "Les zones urbanitzades caracteritzades per aquells **sòls que tenen els serveis urbanístics**, incloent-hi també en aquestes tant els terrenys contigus als ja urbanitzats que permeten la culminació de les trames urbanes existents mitjançant xicotetes actuacions urbanístiques que no comporten més d'una línia d'illes de cases edificables, com les que presenten dèficit d'urbanització o dotacions."

10 Sentència del Tribunal Suprem.





Les facultats discrecionals que, com a regla general, han de reconèixer-se al planificador per a classificar el sòl en la forma que estime més convenient, tenen el seu límit en el **sòl urbà**, perquè necessàriament ha de reconèixer-se aqueixa categoria als **terrenys que, trobant-se en la malla urbana, per haver-hi arribat l'acció urbanitzadora, disposen de vies perimetrals i serveis urbanístics** (accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica) amb les característiques adequades per a servir a l'edificació que sobre ells existisca o s'haja de construir, o es troben compresos en àrees consolidades per l'**edificació**, llevat que l'existència de tals serveis o la consolidació de l'edificació hagen tingut el seu origen en **infraccions urbanístiques**, i encara li siga possible a l'administració imposar les mesures de restauració de l'ordre urbanístic infringit.

La mera existència en una **parcel·la dels serveis urbanístics** exigits per la Llei del sòl no és suficient per a la seua classificació com a sòl urbà **si aquella no es troba enclavada en la malla urbana**. Es tracta així d'evitar el creixement del sòl urbà per la sola circumstància de la seua proximitat al que ja ho és, però amb exoneració als propietaris de les càrregues que imposa el procés de transformació dels sòls urbanitzables.

Doctrina l'aplicació de la qual al supòsit objecte de consulta no permet una altra conclusió que la de negar la condició de sòl urbanitzat als terrenys inclosos en el sector PRI-11, perquè el mateix informe de l'arquitecta municipal evidencia la **manca dels serveis urbanístics** imprescindibles per a obtindre aquesta categorització. Afegim a això que el mateix informe emfasitza la **inexistència d'ordenació detallada** (no se sap per on han d'anar els carrers, etc.), ja que l'Ajuntament mai no ha aprovat el Pla de Reforma Interior que degué establir la malla urbana, conforme a la qual implantar les xarxes de serveis urbanístics indispensables per a dotar les parcel·les de la condició de solar. A partir d'ací, **la previsió de l'article 72.3 TRLOTUP -de necessària preexistència de planejament aprovat i en vigor- impedeix qualsevol activitat de gestió, proscriuint qualsevol forma de programació**, en tant s'aprove el planejament que definisca les determinacions d'ordenació detallada exigides en l'article 35 TRLOTUP.

De l'exposat resulta, doncs, la impossibilitat d'acollir-se al que es preveu en l'article 190.3 TRLOTUP, en els termes plantejats pel consultant, perquè ho impedeix la manca d'ordenació detallada, vist que la teleologia de la norma invocada per aquell -encara quan no exigeix el desenvolupament del conjunt de les determinacions del planejament d'aplicació- sí que en precisa la preexistència (article 72.3 TRLOTUP); exigència que no pot quedar enervada per una lectura de l'habilitació per a obres ordinàries del 190.3 que pretenga l'atribució bastarda d'una eventual condició de solar a parcel·les a les quals l'administració actuant no ha dotat dels elements necessaris per a integrar-se en malla urbana (ni tan sols existeixen alineacions -definitòries de viari públic-, a les quals acollir-se per a definir els traçats de les xarxes de subministraments que haurien de desenvolupar les hipotètiques obres ordinàries a realitzar) i, justificar, d'aqueixa manera un eventual atorgament de llicències que permeten prosseguir l'activitat clandestinitzada per la sentència d'anul·lació de les llicències atorgades a PROPAMSA, SA. Qüestió diferent seria inserir la possibilitat d'obres ordinàries de l'article

190.3 TRLOTUP en el marc de les **licències provisionals** d'obra i activitat a les quals es refereix l'article 235 TRLOTUP; possibilitat que examina la consideració quarta del present informe.

**SEGONA.** L'execució de la STSJCV d'anul·lació de les licències ambiental i d'obres atorgades, en el seu moment, a PROPAMSA, SA, ha de dur-la a terme l'Ajuntament en els termes previstos en l'article 103 i següents LRJCA<sup>11</sup>, atenint-se als pronunciaments de la decisió emesa i tenint en compte l'argumentat en els seus fonaments de dret. Especial importància, referent a això, té allò prescrit en l'article 103.4 LRJCA:

**4.** Seran nuls de ple dret els actes i disposicions contraris als pronunciaments de les sentències, que es dicten amb la finalitat d'eludir-ne el compliment.

Per consegüent -en aplicació del que es disposa en l'article 104.1 LRJCA- l'Ajuntament està obligat, en primer lloc, a disposar el necessari perquè esdevinga efectiu el pronunciament 4t de la part dispositiva de la sentència: la **clausura** de la instal·lació i la **demolició** de les obres emparades per la licència anul·lada. Tradicionalment, la doctrina administrativista ha vingut recomanant la **tècnica de la ponderació** dels drets, valors o principis en conflicte a l'hora d'aplicar les resolucions judicials. Cert és que la presumpció *juris et de iure*, intrínseca a les sentències, sembla exigir una aplicació literal de la decisió; però cert és, també, que la consagració normativa de la tècnica de la ponderació efectuada per l'article 4.1 LRJSP<sup>12</sup> - mitjançant l'exigència del **principi de proporcionalitat** en l'actuar administratiu- obliga l'Ajuntament de Guadassuar que la clausura de l'activitat no pugui dur-se a terme sense tindre en compte l'aplicació d'aquest principi al contingut i abast de les mesures de tancament de l'empresa.

D'aquesta manera, la clausura no pot efectuar-se amb abstracció de la *ratio decidendi* que, respecte d'aquesta mesura, inclou la sentència a executar. Aquesta *ratio* l'explica el fonament de dret IV (pàgines 6 a 13) de la sentència, i s'articula a partir de la **incompatibilitat de l'activitat principal amb els usos permesos pel planejament de Guadassuar** o l'incompliment del règim de distàncies, exigible per a aquests usos, a la població de Montortal. Doncs bé, havent esdevingut **clandestina** l'activitat realitzada per PROPAMSA, SA, a conseqüència de l'anul·lació de la licència atorgada per al seu exercici, en aplicació del que es disposa en els articles 103.3 i 104.1 LRJCA, escau el tancament de les instal·lacions en les quals aquella s'exercisca. De contrari, si en les instal·lacions de PROPAMSA, SA, es desenvolupara alguna activitat no enquadrable en el marc descrit (és a dir, compatible amb el planejament i sense incidència nociva sobre Montortal), l'aplicació del principi de proporcionalitat impediria el seu tancament. D'ací, de cara a l'execució de la sentència, resulta indispensable informe dels tècnics municipals pel qual -si aqueix és el cas- s'identifiquen les eventuais activitats que pugui desenvolupar PROPAMSA, SA, que no hagen de resultar afectades per la clausura; i

11 Llei 219/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

12 Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

l'Ajuntament resoldrà el que pertoque amb vista a aclarir la prossecució del seu exercici i, si fa el cas, les autoritzacions a emetre al respecte.

En aquest sentit i amb ple respecte a les competències pròpies de l'Ajuntament de Guadassuar però, també, en coherència amb la lleialtat institucional i el deure de col·laboració entre administracions públiques que exigeixen els apartats a) i c) de l'article 140.1 LRJSP, correspon que la Generalitat -a través de la DGU- posar de manifest a aqueix municipi la conveniència de tramitar, com més prompte millor, una modificació de planejament quant als usos admesos pel PG, que aporte coherència i seguretat jurídica a l'exercici de les activitats que actualment -i també de futur- s'estan realitzant o puguen realitzar-se en l'àmbit del sector PRI-11. Tingueu ben present, a aquest particular, que la sentència objecte del present informe ha posat de manifest que encara quan l'Ajuntament va atorgar llicència ambiental a PROPAMSA, SA, l'ús autoritzat no ho estava pel planejament urbanístic (fonament de dret quart *in fine*; pàgina 13 de la sentència); pronunciament judicial que evidencia la necessitat d'aclarir, com més prompte millor, el règim d'usos autoritzats per al sector pel planejament vigent a la llum de la normativa ambiental posterior<sup>13</sup>, a fi d'aportar la indispensable **seguretat jurídica** que l'exercici de tals activitats precisa i, també, de previndre eventuais noves anul·lacions i les reclamacions subsegüents de responsabilitat patrimonial que podrien derivar-se'n.

Així doncs, la tramitació d'una **modificació de planejament que aclarisca, actualitze i redefinisca el règim d'usos del sector PRI-11** esdevé una necessitat indefugible que l'Ajuntament ha d'atendre immediatament per les raons exposades; i modificació que, amb tota probabilitat, serà d'aprovació municipal en aplicació del que es disposa en l'article 44.6 en relació amb l'article 35.1.d), tots dos TRLOTUP. Difícilment se li poden donar llargues a aquesta modificació tenint en compte el toc d'advertiment que la sentència d'anul·lació de les llicències de PROPAMSA, SA, comporta, ja que un elemental principi de prudència exigeix revisar les llicències de la resta d'activitats que s'exerceixen en el sector i afrontar, des de la prevenció, qualsevol insuficiència o disfuncionalitat administrativa que poguera afectar les actualment emplaçades. Prudència que resulta més exigible a una administració pública i que recomana no esperar a la tramitació i aprovació del PRI, a les quals es fa referència en les consideracions següents.

Fóra desitjable que en aquesta nova ordenació s'indicaren quins usos estan prohibits per perillosos, i quins estan permesos.

---

13 Fonamentalment la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana; així com a la resta de normativa legislativa i reglamentària a la qual fa referència el mateix fonament quart de la sentència.



**TERCERA.** De la mateixa manera el pronunciament de la decisió relativa a la demolició de les instal·lacions existents ha de ser tamisat, també, per l'aplicació del principi de proporcionalitat. Al respecte, correspon a l'Ajuntament argumentar, davant l'òrgan jurisdiccional, l'eventual legalització de les edificacions existents tenint en compte que la classificació de sòl atorgada pel PG així ho permet i que està entre les seues previsions fer la **immediata tramitació i aprovació del PRI** previst en el PG per a la zona i, a continuació, fer la programació i execució de les obres necessàries per a dotar les parcel·les del sector PRI-11 dels serveis urbanístics indispensables perquè totes les parcel·les obtinguen la condició de solar.

Ha de ser, doncs, a partir d'aquest compromís que l'Ajuntament de Guadassuar podrà instar l'eventual inexecució de la demolició ordenada, tot invocant el principi de proporcionalitat que, forçosament, haurà de barrejar amb l'interés públic inherent a l'evitació de probables indemnitzacions per responsabilitat patrimonial que aquell podria haver d'assumir, a partir de l'anul·lació de les llicències atorgades a PROPAMSA, SA. La jurisprudència s'ha mostrat sensible a l'aplicació del principi de "menor demolició" per a atenuar els efectes d'una sentència en determinats supòsits. Per totes, la STS 03/11/1993, ho expressa així:

**"... el principi o criteri de proporcionalitat, congruència o menor demolició,** desenvolupat per la jurisprudència, pretén en la seua aplicació evitar la manca d'harmonia que poguera produir-se entre l'entitat o gravetat de la infracció comesa i les conseqüències danyoses que es deriven de la imposició d'unes mesures d'enderrocament desproporcionades amb aquesta falta; resultant necessària la ponderació de tots dos factors sota un criteri de proporcionalitat i congruència, que han d'actuar com un pressupost legitimador de les mesures que en cada cas s'adopten. Igualment és necessari indicar que la doctrina jurisprudencial ve entenent que escau l'aplicació del principi de proporcionalitat en aquells supòsits en els quals l'entitat de la infracció no es corresponga amb el rigor i els efectes de la mesura de demolició disposada. No escaurà, per tant, la demolició en què s'està davant desajustaments mínims amb la normativa urbanística de la construcció il·legal".

I, amb major proximitat al supòsit objecte d'informe, raona la STS de 29/06/2002:

**"... un nou planejament podrà tindre com a conseqüència que es deixi sense efecte una demolició acordada conforme a anterior normativa, en el cas que les obres de què es tracte estiguen emparades per la nova regulació, perquè no tindria sentit destruir alguna cosa per a, a continuació, construir-la per estar ja permés (...)"**

Del que resulta l'existència de doctrina jurisprudencial habilitant perquè l'Ajuntament de Guadassuar inste la inexecució de la demolició no sols a partir del principi de congruència o "menor demolició" sinó, també, argumentant que la *ratio decidendi* de la decisió a executar ja es compleix amb el tancament de l'activitat prestigiosa clandestina després de l'anul·lació de la llicència ambiental, que és pertinent a l'interés públic l'evitació de la responsabilitat patrimonial adés al·ludida, i que adopta compromís de desenvolupament del sector PRI-11 conforme al ja esmentat.

Això no obstant, en compliment dels deures de lleialtat i col·laboració *ut supra* al·ludits, incumbeix a la DGU advertir l'Ajuntament de Guadassuar de la imperiosa necessitat de tramitar i aprovar el PRI que el mateix PG del municipi exigeix per al sector PRI-11. No resulta comprensible que encara sent conscient d'aquesta obligació (el PG es va aprovar en 2013), l'Ajuntament haja vingut atorgant llicències d'obres en un àmbit mancat de tots els serveis urbanístics exigits per la legislació vigent i per al qual aquell ni tan sols ha previst una ordenació viària que permeta saber per on aniran els carrers, els vials perimetrals, etc. Al marge de les opinions que meresca aquest *modus operandi*, la veritat és que, amb tota seguretat i en compliment de la normativa sobre la simultaneïtat d'edificació amb urbanització, l'Ajuntament disposarà d'avals l'execució dels quals li permet abordar la immediata redacció del PRI i el seu posterior desenvolupament; circumstància d'extraordinària importància amb vista a poder legitimar no sols les edificacions de PROPAMSA, SA (evitant-ne la demolició), sinó la resta de llicències atorgades en l'àmbit del PRI-11; i sense les quals l'eventual concessió de llicències d'obres i usos provisionals -a les quals s'al·ludeix en la consideració següent- mancaria de prou cobertura. D'aquí ve que la indolència acreditada pel municipi amb vista a dotar d'ordenació detallada el sector PRI-11, haja de ser substituïda per diligència obligada, en evitació de mals majors, abordant com més prompte millor la redacció i tramitació del citat PRI. En qualsevol cas, si en el desenvolupament del sòl, s'observara algun impediment per part de l'Ajuntament per a dur a terme una actuació integrada, haurà de valorar-se la possibilitat d'impulsar una actuació aïllada que afecte la mercantil de referència, després de l'aprovació, això sí, de l'instrument de planejament indicat.

**QUARTA.** Mentre s'aprova el PRI previst pel PG per al sector PRI-11, els problemes que puguen plantejar-se respecte de les edificacions incloses en l'àmbit del sector mancades de llicència, poden afrontar-se a través del mecanisme de les **llicències d'obres i usos provisionals** previst en l'article 235 TRLOTUP.

L'encaix d'aquest instrument sobre el supòsit objecte d'informe troba justificació en què l'exigència de la norma que les llicències provisionals que s'atorguen no "dificulten ni desincentiven" l'execució del planejament, es compleix perfectament en el present supòsit, atés que el PG va habilitar els sòls inclosos en el sector PRI-11 per a edificacions i construccions destinades a usos industrials. Sobre la viabilitat de l'atorgament d'aquestes llicències en supòsits com el descrit, ja s'ha pronunciat la DGU en diverses ocasions (expedients C-30/2017 l'Alfàs del Pi, o C-35/2019 Cullera), al contingut del qual s'efectua expressa remissió.

## CONCLUSIONS

**PRIMERA.** Conforme al raonat en la consideració primera, no escau l'aplicació del que es disposa en l'article 190.3 TRLOTUP a l'efecte de legitimar l'execució d'obres per a dotar de serveis urbanístics la parcel·la objecte d'informe.

**SEGONA.** Ve obligat l'Ajuntament de Guadassuar, en execució de la STSJCV núm. 326/2016, al tancament de l'activitat que exerceix la mercantil PROPAMSA, SA, en els termes exposats en la consideració segona.

**TERCERA.** Existeix base jurídica per a instar la inexecució de la demolició de les naus de PROPAMSA, SA, a partir de l'exposat en les consideracions tercera i quarta del present informe. En aquest sentit, és imprescindible la **immediata tramitació i aprovació del PRI** previst en el PG per a la zona per a, a continuació, fer la programació i execució de les obres necessàries per a dotar les parcel·les del sector PRI-11 dels serveis urbanístics indispensables perquè totes les parcel·les obtinguen la condició de solar. En la nova ordenació seria desitjable que es distingisquen els usos prohibits per perillosos, dels permesos. En qualsevol cas, si en el desenvolupament del sòl s'observara algun impediment per part de l'Ajuntament per a dur a terme una actuació integrada, haurà de valorar-se la possibilitat d'impulsar una actuació aïllada que afecte la mercantil de referència, després de l'aprovació, això sí, de l'instrument de planejament indicat.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Territorials i Urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta Direcció General, la "d'evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, no tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments, es publiquen en el web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**