

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Exp.: C-5/21

Municipi: Dolores

Assumpte: consulta sobre aplicació DT 15 LOTUP

**AJUNTAMENT DE DOLORES**

PL. GENERAL LLOPIS, 1

03150 DOLORES

## **ANTECEDENTS DE FET**

**PRIMER.** Vista la consulta formulada per l'Ajuntament de Dolores en relació amb la situació plantejada en el seu municipi consistent en el desenvolupament d'una activitat de fabricació de caixes de cartó en una nau industrial situada en sòl no urbanitzable d'aqueix terme municipal, sobre la qual es planteja si, per al concret cas exposat, i a l'efecte de regularització de l'activitat resulta preceptiva la tramitació de l'expedient contingut en la disposició transitòria 15 de la LOTUP o si, per contra, pot entendre's per atribuït l'ús industrial a la vista dels antecedents del cas. També es planteja, si és el cas, si procediria la tramitació directa de l'instrument d'intervenció ambiental que en funció de l'activitat corresponga, ja que es desconeix l'existència prèvia d'aquest. Finalment, s'indica que l'habitatge i la nau industrial situades en la parcel·la tenen diferents titulars, i s'inquireix la possibilitat de segregació.

**SEGON.** S'ha sol·licitat informe sobre aquest tema al Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant, amb data d'entrada d'11 de novembre de 2021 en la Direcció General d'Urbanisme.

## **FONAMENTS DE DRET**

**PRIMER.** L'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, atribueix a la direcció general competent en matèria d'urbanisme evacuar les consultes que, en qüestions de legislació urbanística, efectuen els ajuntaments.

Són abundants les resolucions en les quals el Director General d'Urbanisme s'ha pronunciat respecte del caràcter generalista que ha de tindre la consulta, de manera que el seu propòsit no és un altre que el d'establir una interpretació per a dissipar els dubtes que als tècnics municipals se'ls poden presentar en relació amb qüestions generalistes relacionades amb l'aplicació de la legislació urbanística. En aquest cas, l'Ajuntament de Dolores fa seua la consulta plantejada per una administrada, per la qual cosa, al marge del caràcter particular d'aquesta, que donaria lloc a l'absència de contestació en tant no resultar una qüestió de caràcter general, resulta convenient respondre-la fins que s'efectua una interpretació de la normativa aplicable al cas concret que es mostra.

**SEGON.** La Direcció General d'Urbanisme ha elaborat una guia orientativa sobre els procediments de minimització d'impacte ambiental i territorial que pot consultar-se en l'adreça web següent: <<https://politicaterritorial.gva.es/va/web/urbanismo/publicaciones-de-interes-83198>>.

En particular, dins de l'apartat 9 d'aquest document s'analitza l'aplicació de la disposició transitòria quinze de la LOTUP (hui disposició transitòria vint-i-quatre del TRLOTUP), que diu:

«1. Les activitats industrials i productives existents i en funcionament sobre sòl no urbanitzable, a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat 5 i 6 del 2014, que no s'ajusten al que disposen aquestes, hauran d'obtindre l'autorització ambiental i de funcionament exigida per la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats de la Comunitat Valenciana. Únicament a aquest efecte, podran obtindre autorització urbanística mitjançant l'atorgament d'una declaració d'interés comunitari de regularització, segons el que es preveu en aquesta disposició i en el que no s'hi preveu, en el règim de les DIC previstes en aquest text refós. Serà possible la regularització especial sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents [...].

[...]

4. Qui tinga la titularitat d'aquestes activitats únicament podrà sol·licitar la declaració d'interés comunitari de regularització juntament amb la documentació necessària, fins al 31 de desembre de 2021. La paralització de l'expedient per causes imputables al sol·licitant implicarà la caducitat de l'expedient. La no obtenció de l'autorització ambiental exigida per la Llei 6/2014, de 25 de juliol, en el termini de tres anys després de l'obtenció de la DIC, per causes imputables a la propietat implicarà la caducitat d'aquesta, amb tots els efectes previstos en aquest text refós».

Als efectes que ens ocupen, aquesta disposició preveu la possibilitat de presentar sol·licituds només fins al 31 de desembre de 2021, amb la qual cosa, si no s'ha presentat abans d'aquesta data la instància, ja no es pot tramitar. No obstant això, a continuació es fa un estudi de la situació i les seues possibilitats.

Quant a l'edificació on se situa l'activitat industrial, caldria verificar si compleix els requisits que s'exigeixen en la disposició final segona de la LOTUP, que és hui la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP, el tenor literal del qual és el següent:

«Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, i que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en aquesta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.»

Així doncs, si es compleixen aquests tres requisits (acabades abans del 25.05.75, data de l'entrada en vigor de la llei, manteniment de l'ús i característiques tipològiques i no estar en situació legal de ruïna urbanística), l'edificació s'assimila a les edificacions amb llicència, i l'Ajuntament ha de reconèixer mitjançant acte exprés que així és pel compliment dels requisits esmentats.

Respecte de l'activitat, la disposició transitòria quarta de la Llei 4/1992, de 5 de juny, de sòl no urbanitzable, establia una possibilitat de regularització de la reforma o ampliació de les existents a l'entrada en vigor de la Llei:

«Malgrat la manca, en establiments industrials existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, dels requisits previstos en el número 2 del seu article 18, podrà declarar-se l'interés comunitari de la reforma o ampliació de tals activitats, sempre que es donen les circumstàncies següents:

a) La no procedència d'adoptar respecte de l'activitat de què es tracte qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.

b) En el cas d'ampliacions, la no superació per la superfície a construir de la meitat de la qual es trobe ja construïda, excepte quan la suma d'ambdues no depasse els 1.000 metres quadrats, límit aquest fins al qual serà possible en tot cas l'ampliació»

Però aquesta norma està derogada, de manera que només si es compleix amb tot el que es disposa en la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats en la Comunitat Valenciana, en el seu títol II, en el qual es regula el règim de la llicència ambiental, es podrà obtindre aquesta. És a dir, no es concedirà pel fet d'existir un ús industrial anterior, com diu la consulta.

La manera de regularitzar l'activitat és la prevista en l'actual disposició transitòria vint-i-quatre del TRLOTUP abans parcialment transcrita, respecte de la qual excepcionalment s'admet la presentació de sol·licituds fins al 24.03.2022, en aplicar a aquests supòsits el que es preveu en la disposició addicional quarta del Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la crisi sanitària, que diu el següent: «Suspensió de terminis de prescripció i caducitat. Els terminis de prescripció i caducitat de qualssevol accions i drets quedaran suspesos durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que s'adopten». Considerant que la disposició transitòria 24 atorga una possibilitat que es configura com una acció o dret («Qui tinga la titularitat d'aquestes activitats únicament podrà sol·licitar la declaració d'interés comunitari de regularització») es pot concloure que la suspensió establida en la l'esmentada disposició addicional quarta del Reial decret 463/2020 és aplicable al termini establert per la mateixa pròpia disposició transitòria 24 per a sol·licitar la DIC de regularització.

Per a saber quant va durar la suspensió de terminis, cal acudir a la disposició derogatòria única del Reial decret 537/2020, de 22 de maig, que deroga, amb efectes de 3 de juny de 2020, aquesta disposició addicional quarta del Reial decret 463/2020, de 14 de març. Per tant, la suspensió va del 14 de març al 4 de juny de 2020, és a dir, 83 dies. Aplicat aquest termini al supòsit que ens ocupa, la petició de DIC de regularització podrà tindre lloc fins al 24.03.2022, això és, 83 dies una vegada conclòs el termini fixat pel TRLOTUP.

Pel que respecta a l'habitatge, serà aplicable el que ja s'ha assenyalat en relació amb l'edificació on se situa l'activitat industrial, és a dir, el que es preveu en la disposició transitòria vint-i-sis. Si es compleixen els requisits establits en aquesta, l'habitatge quedarà sotmés a un règim equivalent al de tindre llicència. També hi hauria la possibilitat de tramitar un procediment de minimització individualitzada, regulat en l'article 230 del TRLOTUP.

Finalment, quant a la segregació que es planteja, cal estar al que es disposa en els articles 247 a 249 del TRLOTUP, que en síntesi estableixen el règim següent:

– L'article 248 diu en el seu apartat e: «No són divisibles les parcel·les situades en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable sense programació, llevat que complisquen amb els requisits establits en el següent article», el qual es refereix a l'exigibilitat de llicència per a qualsevol acte de divisió o segregació de finques o terrenys amb qualsevol finalitat excepte per als casos de no necessitat, prèvia declaració de l'ajuntament, previstos en l'article 247.

– No caben actes de divisió o segregació que contravinguen la legislació agrària o forestal, o contra el que es disposa en el pla especial de minimització regulat en l'article 229 del TRLOTUP, tampoc les parcel·lacions urbanístiques ni els actes materials de divisió o segregació de finques quan existisca presumpció legal que tenen finalitat urbanística, assenyalant a continuació quan són parcel·lacions urbanístiques i quan es presumeix aquesta finalitat.

– Es declara il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que siga contrària al que es disposa en el TRLOTUP i en el planejament territorial o urbanístic aplicable, sense que en cap cas els lots resultants d'aquesta es consideren solars o s'hi puga edificar.

A la vista de tot això, l'Ajuntament haurà de valorar si la segregació proposada es troba en algun dels supòsits admesos, ja que la regla general, com s'ha vist, és la indivisibilitat de les parcel·les situades en sòl no urbanitzable o urbanitzable sense programació.

### **CONCLUSIÓ**

Correspon a l'Ajuntament, a la vista de la normativa esmentada i d'acord amb les circumstàncies concurrents en el cas, valorar la possibilitat de tramitar la sol·licitud de la DIC de regularització i el corresponent instrument d'avaluació ambiental, i també l'eventual segregació de la finca.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, 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 –previs els informes tècnics 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 a partir de l'any 2020 es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent: <https://politicaterritorial.gva.es/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>.

El director general d'Urbanisme