

Expte: C-5/21

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Municipio: Dolores

Asunto: Consulta sobre aplicación DT 15 LOTUP

AYUNTAMIENTO DE DOLORES

PL. GENERAL LLOPIS, 1

03150 DOLORES

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Vista la consulta formulada por el Ayuntamiento de Dolores en relación con la situación planteada en su municipio consistente en el desarrollo de una actividad de fabricación de cajas de cartón en una nave industrial situada en suelo no urbanizable de ese término municipal, acerca de la cual se plantea si, para el concreto caso expuesto, y a los efectos de regularización de la actividad resulta preceptiva la tramitación del expediente contenido en la Disposición Transitoria 15ª de la LOTUP o si, por el contrario, puede entenderse por atribuido el uso industrial a la vista de los antecedentes del caso. También se plantea si en su caso procedería la tramitación directa del instrumento de intervención ambiental que en función de la actividad corresponda, puesto que se desconoce la existencia previa del mismo. Por último se indica que la vivienda y la nave industrial sitas en la parcela tienen distintos titulares, y se inquiere la posibilidad de segregación.

SEGUNDO.- Solicitado informe al respecto al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, el mismo tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo en fecha 11/11/21.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, atribuye a la Dirección General competente en materia de urbanismo evacuar las consultas que, en cuestiones de legislación urbanística, efectúen los Ayuntamientos.

Son abundantes las resoluciones en las que el Director General de Urbanismo se ha pronunciado respecto del carácter generalista que ha de tener la consulta, de modo que su propósito no es otro que el de establecer una interpretación para disipar las dudas que a los técnicos munici-

pales se les pueden presentar en relación cuestiones generalistas relacionadas con la aplicación de la legislación urbanística. En el presente caso, el Ayuntamiento de Dolores hace suya la consulta planteada por una administrada, por lo que, al margen del carácter particular de la misma, que daría lugar a la ausencia de contestación en tanto no resultar una cuestión de carácter general, re

sulta conveniente responderla en tanto se efectúa una interpretación de la normativa aplicable al caso concreto que se muestra.

SEGUNDO.- La Dirección General de Urbanismo ha elaborado una guía orientativa sobre los procedimientos de minimización de impacto ambiental y territorial que puede consultarse en la siguiente dirección web:

<https://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/publicaciones-de-intereses-83198>

En particular, dentro del apartado 9 de dicho documento se analiza la aplicación de la Disposición Transitoria Decimoquinta de la LOTUP (hoy Disposición Adicional Vigésimocuarta del TR LOTUP), que dice:

1. Las actividades industriales y productivas existentes y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 del 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en las mismas, deberán obtener la autorización ambiental y de funcionamiento exigida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades de la Comunitat Valenciana. Únicamente a estos efectos, podrán obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de una declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la presente disposición y en lo no previsto en ella, en el régimen de las DIC previstas en este texto refundido. Será posible la regularización especial siempre que se cumplan las siguientes circunstancias y condiciones:....

(...)

4. Quien tenga la titularidad de estas actividades únicamente podrá solicitar la declaración de interés comunitario de regularización junto con la documentación necesaria, hasta el 31 de diciembre de 2021. La paralización del expediente por causas imputables al solicitante implicará la caducidad del expediente. La no obtención de la autorización ambiental exigida por la Ley 6/2014 en el plazo de tres años tras la obtención de la DIC, por causas imputables a la propiedad implicará la caducidad de la misma, con todos los efectos previstos en el presente texto refundido”.

A los efectos que nos ocupan, dicha Disposición contempla la posibilidad de presentar solicitudes sólo hasta el 31 de diciembre de 2021, con lo cual, si no se ha presentado antes de esta fecha la instancia, ya no se puede tramitar. No obstante, a continuación se hace un estudio de la situación y las posibilidades de la misma:

En cuanto a la edificación donde se ubica la actividad industrial, habría que verificar si cumple los requisitos que se exigen en la Disposición Final Segunda de la LOTUP, que es hoy la Disposición Transitoria vigésimo sexta del TRLOTUP, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística”.

Así pues, si se cumplen estos tres requisitos (terminadas antes de 25/05/75, fecha de la entrada en vigor de la Ley, mantenimiento del uso y características tipológicas y no estar en situación legal de ruina urbanística), la edificación se asimila a las edificaciones con licencia, y el Ayuntamiento debe reconocer mediante acto expreso que así es por el cumplimiento de los requisitos citados.

Respecto de la actividad, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable establecía una posibilidad de regularización de la reforma o ampliación de las existentes a la entrada en vigor de la Ley: “Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes a la entrada en vigor de esta Ley, de los requisitos previstos en el número 2 de su artículo 18, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o ampliación de tales actividades, siempre que se den las circunstancias siguientes: a) la no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística b) en el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000 metros cuadrados, límite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación”. Pero esta norma está derogada, de forma que sólo si se cumple con todo lo dispuesto en la Ley 6/14, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, en su Título II, en el que se regula el régimen de la licencia ambiental, se podrá obtener ésta. Es decir, no se concederá por el hecho de existir un uso industrial anterior, como dice la consulta.

La forma de regularizar la actividad es la prevista en la actual Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta del TRLOTUP antes parcialmente transcrita, respecto de la que excepcionalmente se admite la presentación de solicitudes hasta el 24/03/22, al aplicar a estos supuestos lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta del RD 463/20 por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria, que dice lo siguiente: “Suspensión de plazos de prescripción y caducidad. Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren”. Considerando que la DT 24 otorga una posibilidad que se configura como una acción o derecho (“quien tenga la titularidad de estas actividades únicamente podrá solicitar la declaración

de interés comunitario de regularización) se puede concluir que la suspensión establecida en la Disposición Adicional Cuarta del RD 463/20 es aplicable al plazo establecido por la propia DT 24 para solicitar la DIC de regularización.

Para saber cuánto duró la suspensión de plazos, hay que acudir a la Disposición Derogatoria única del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, que deroga, con efectos de 3 de junio de 2020, dicha Disposición Adicional 4ª del RD 463/20. Por tanto la suspensión va del 14 de marzo al 4 de junio de 2020, es decir, 83 días. Aplicado este plazo al supuesto que nos ocupa, la petición de DIC de regularización podrá tener lugar hasta el 24/03/2022, esto es, 83 días una vez concluido el plazo fijado por el TRLOTUP.

Por lo que respecta a la vivienda, será de aplicación lo ya señalado en relación con la edificación donde se ubica la actividad industrial, es decir, lo que se dispone en la Disposición Transitoria vigésimo sexta. Si se cumplen los requisitos establecidos en ella, la vivienda quedará sometido a un régimen equivalente al de tener licencia. También cabría la posibilidad de tramitar un procedimiento de minimización individualizada, regulado en el art. 230 TRLOTUP.

Por último, en lo relativo a la segregación que se plantea, hay que estar a lo dispuesto en los artículos 247 a 249 del TRLOTUP, que en síntesis establecen el siguiente régimen:

- el artículo 248 dice en su apartado e): “No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente”, el cual se refiere a la exigibilidad de licencia para cualquier acto de división o segregación de fincas o terrenos con cualquier finalidad salvo para los casos de incesariedad, previa declaración del ayuntamiento, previstos en el artículo 247.

- No caben actos de división o segregación que contravengan la legislación agraria o forestal, o contra lo dispuesto en el plan especial de minimización regulado en el artículo 229 del TRLOTUP, tampoco las parcelaciones urbanísticas ni los actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista presunción legal de que tienen finalidad urbanística, señalando a continuación cuándo son parcelaciones urbanísticas y cuándo se presume esta finalidad.

- Se declara ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo dispuesto en el TRLOTUP y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable, sin que en ningún caso los lotes resultantes de la misma se consideren solares o se pueda edificar en ellos.

A la vista de todo ello el Ayuntamiento deberá valorar si la segregación propuesta se encuentra en alguno de los supuestos admitidos, ya que la regla general, como se ha visto, es la indivisibilidad de las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o urbanizable sin programación.

CONCLUSIÓN

Corresponde al Ayuntamiento, a la vista de la normativa mencionada y de acuerdo con las circunstancias concurrentes en el caso, valorar la posibilidad de tramitar la solicitud de la DIC de regularización y el correspondiente instrumento de evaluación ambiental, así como la eventual segregación de la finca.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**".

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO