

SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: Rotglà I Corbera

Expte: C 16/2022

ASUNTO: Desarrollo suelo industrial vinculado DIC

AYUNTAMIENTO DE ROTGLÀ I CORBERÀ
CAMI REIAL DE MADRID, 62
46816 ROTGLÀ I CORBERÀ

En relación con la consulta solicitada por el Ayuntamiento de Rotglà i Corberà sobre determinados aspectos urbanísticos relativos al desarrollo de un sector de Suelo Urbanizable Industrial vinculado a un expediente de Declaración de Interés Comunitario de regularización instado al amparo de la Disposición Transitoria 24ª del TRLOTUP, se informa lo siguiente:

1.- Antecedentes:

a) En expediente nº 1529847, por Resolución del jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 9 de febrero de 2021, se admite a trámite la solicitud de DIC formulada por D. Juan Luis Gómez Grau, en nombre y representación de la entidad mercantil GÓMEZ GRAU S.L. para la atribución del uso y aprovechamiento correspondiente que le permita la regularización de una industria de tratamiento de piedra natural existente en Suelo No Urbanizable del término municipal de Rotglà i Corberà, en las parcelas 1(118), 2(134), parte de la 3(103 B), 7(153), 8(155), 9(116), 10(117), 11(156), 12(154), 13(115), 15(114), 16(107) y parte de la 47(105) del polígono 3 (partida "Del Fondo") del Catastro de Rústica del referido término municipal, condicionada a que previamente a la posible aprobación de la DIC, entre otras cuestiones, se apruebe definitivamente y entre en vigor la modificación de planeamiento que proceda, planteada por la mercantil promotora en relación con el apartado 5.b) de la DT24 para desclasificar la superficie incluida en el ámbito de la DIC calificada como Suelo Urbanizable pasando a ser Suelo No Urbanizable Común, disponiendo el citado apartado de la DT24 que en relación con la posibilidad de regularización a efectos de obtener la autorización ambiental correspondiente:

"Las industrias y actividades que se encuentren situadas en unidades de ejecución en Suelo Urbano o en sectores de Suelo Urbanizable, podrán regularizarse:

Bien ejecutando las previsiones del planeamiento, pudiendo efectuar, si fuera necesario, modificaciones de la ordenación pormenorizada para subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialmente previstas.

Bien clasificando en Suelo No Urbanizable y seguir el proceso de los párrafos anteriores. La desclasificación del suelo será en todo caso una decisión administrativa adoptada en función de los intereses generales que deberá estar aprobada en el plazo de tres años desde la publicación de esta disposición. Con la aprobación de la desclasificación comenzarán a contar los plazos de regularización del párrafo 4".

b) En ese sentido, procede clarificar que la DIC se solicita de modo conjunto para la totalidad de los terrenos en los que se viene desarrollando la actividad industrial, los cuales en aplicación de la Revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) de planeamiento de Rotglà i Corberà, aprobadas definitivamente por Resolución de Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de 22 de febrero de 1996 y Modificación Puntual de las NNSS, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo de 25 de abril de 2008, actualmente en vigor, presentan las siguientes calificaciones:

El 29,72% (11.954 m²) de la superficie de las parcelas afectas a la actividad propuesta se encuentran clasificadas y calificadas como Suelo Urbanizable o Suelo apto para urbanizar (zona de nuevo desarrollo industrial, SAU-I). La citada superficie se corresponde con parte de la parcela 15(114) y la totalidad de la 16(107).

El 70,28% (28.268 m²) de la superficie de las parcelas se encuentran clasificadas y calificadas como Suelo No Urbanizable Común. La citada superficie se corresponde con el resto de parcelas afectas a la actividad.

- Además, parte de las parcelas 1(118), 10(117), 11(156), 12(154), 13(115) y 15(114) se encuentran afectadas por la zona de protección de 100 m de la carretera CN-430.

2.- Planteamiento de la propuesta:

La Corporación municipal se plantea la oportunidad y conveniencia desde la perspectiva del interés general de la desclasificación solicitada, ya que en principio, interesa seguir manteniendo un espacio de suelo apto para urbanizar de uso industrial que permita la implantación de nueva industria y deslocalización de la existente (más cerca del núcleo urbano), si bien, también se valora la continuidad desarrollada por dicha mercantil en tanto su aportación en puestos de trabajo y su participación en la dinámica empresarial y desarrollo económico del término municipal. En ese sentido, la Corporación está impulsando la tramitación del nuevo Plan General (PG) que prevé, precisamente, el mantenimiento del indicado sector industrial, incluso con una ampliación de la superficie en él incluida.

Por lo expuesto, se plantea la posibilidad de proceder a la regularización de la actividad de la mercantil GÓMEZ GRAU, S.L, sin necesidad de desclasificar la parte del ámbito SAU-I afecta a la DIC, limitándose el ámbito de la DIC a aquellas parcelas calificadas como Suelo No Urbanizable, de forma paralela a la programación del resto del Suelo Urbanizable existente vinculado a la actividad y hasta la inclusión de la totalidad de la superficie vinculada a la actividad en el nuevo sector de Suelo Urbanizable previsto en el PG que se encuentra en tramitación.

De conformidad con la documentación que obra en el expediente de DICr, la iniciativa de regularización alcanza a una industria de transformación de roca y piedra natural que consta, por un lado de una serie de instalaciones destinadas al proceso industrial dentro del sector SAU-I y, por otra, de una gran superficie de almacenamiento al aire libre atendiendo a las exigencias de la propia actividad productiva dentro del ámbito de la DICr. De conformidad con la delimitación del ámbito SAU-I de las NNSS, prácticamente la totalidad de dichas instalaciones se encuentran sitas en las parcelas calificadas como Suelo Urbanizable Industrial. El ámbito de la DICr se limitaría a las parcelas que albergan el almacenamiento de producto y materia prima necesaria para la actividad, sin que consten en las mismas instalaciones o construcciones.

3.- Consulta:

De conformidad con los Criterios Interpretativos de la DT24 del TRLOTUP, aprobados por la Secretaría Autonómica de Política Territorial, Urbanismo y Paisaje en fecha 16 de julio de 2021, únicamente pueden ser objeto de regularización a través de la figura de la DICr las actividades *“de transformación y comercialización de productos, de tal forma que lo básico es que se produzca esta transformación, para que se pueda hablar de proceso productivo”*.

Es evidente, que una actividad industrial de tratamiento y transformación de piedra natural (como es este caso), precisa de grandes superficies de almacenamiento, tanto del producto acabado como de materia prima. Este uso de almacenamiento puede ser objeto de regularización a través de una DICr, en tanto que *“las actividades conectadas, subordinadas o relacionadas con la actividad principal, también podrán ser regularizadas, siempre que se regularicen junto con la actividad industrial o productiva principal”*. (apartado 3 del documento de Criterios Interpretativos).

Sin embargo, se plantea la duda de si, con la alternativa propuesta y que es objeto de la presente consulta, se podría interpretar la imposibilidad de regularizar dicho uso de almacenamiento por no incorporarse dentro del ámbito de la solicitud de DICr la actividad principal de transformación y tratamiento de piedra natural en tanto que las instalaciones y construcciones destinadas a esta quedarían dentro del ámbito de desarrollo SAU-I, fuera del ámbito de la solicitud de DICr.

4.- Consideraciones:

La DT24 del TRLLOTUP y los Criterios Interpretativos se aplican únicamente a los emplazamientos ubicados en SNU, por lo que de entrada no pueden ser aplicados a emplazamientos en Suelo Urbanizable, que tienen su regulación específica en otros apartados del TRLLOTUP y de las NNSS de Rotglá y Corberá, estableciendo un régimen jurídico diferente al que se aplica en SNU.

Asimismo, la DT24 del TRLLOTUP y los Criterios Interpretativos se están refiriendo a la posibilidad de llevar a cabo la **regularización integral de una industria** para la obtención de una autorización ambiental y de funcionamiento única, sin que se regule la posibilidad de una regularización parcial ni el fraccionamiento en fases del proyecto a legalizar.

La industria objeto de consulta conforma una unidad funcional y constructiva, con un único perímetro continuo que debe ser objeto de un tratamiento conjunto o único, siendo una única actividad industrial la que se desarrolla en el emplazamiento, formando parte el almacenamiento de la propia actividad industrial o productiva principal, dado que, junto al resto de actividades, conforma el propio proceso industrial, tal y como se desprende del artículo 76 (Uso industrial) del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: *“Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, **almacenamiento** y distribución de productos, incluso los talleres artesanales”*.

Aún considerando que el almacenamiento pudiese tratarse de actividad conectada, subordinada o relacionada con la actividad principal, se debería **regularizar junto con la actividad industrial principal**. Eso significa que se debe tramitar un único procedimiento de regularización para toda la actividad industrial íntegra.

5.- Soluciones:

En ese sentido, para la regularización íntegra de una actividad industrial (entendida toda la actividad en su conjunto), el apartado 5 de la DT24 dispone dos posibilidades alternativas para industrias situadas en unidades de ejecución en sectores de Suelo Urbanizable: o bien se ejecutan las previsiones del planeamiento, pudiendo subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialmente previstas, o bien se clasifica el suelo como No Urbanizable y se sigue el proceso de

DICr. Se debe optar por un procedimiento u otro, ya que este precepto no prevé la posibilidad de subdividir una única actividad industrial y regularizarla por dos procedimientos diferentes.

Así pues la regularización total de la actividad industrial entendida como un todo indivisible, se debe realizar a través de un único procedimiento, según considere el Ayuntamiento de Rotglà i Corberà en virtud de sus intereses generales municipales:

O bien mediante la aprobación del instrumento de planeamiento pertinente que clasifique la totalidad del Suelo como No Urbanizable y posterior DICr para la totalidad de la actuación. Solución inicialmente adoptada por la mercantil promotora para toda la actividad industrial.

O bien mediante la aprobación del instrumento de planeamiento pertinente (bien con el PG que se encuentra en tramitación o bien con una revisión o modificación puntual de las NNSS), que incluya la ampliación del sector de Suelo Urbanizable Industrial SAU-I, incorporando las parcelas actualmente ubicadas en SNU que forman parte de la industria, dado que las principales instalaciones de la misma se ubican en el citado Suelo Urbanizable Industrial y resulta coherente darles un tratamiento unitario, incorporando el resto de superficie de almacenamiento actualmente ubicada en SNU, a través de un instrumento de planeamiento que les confiera la misma calificación de Suelo Urbanizable.

El hecho de que una misma industria se encuentre ubicada en dos tipos de suelo resulta incongruente y hace necesario unificar la clasificación y calificación del mismo, o bien como Suelo No Urbanizable o bien como Suelo Urbanizable, considerando que resulta más adecuado en esta situación estudiar la solución de manera conjunta con el polígono industrial ya aprobado, valorando su posible ampliación para posterior aprobación de los instrumentos pertinentes de gestión, urbanización y ejecución en una o varias unidades de ejecución. Se considera más conveniente que esta actividad industrial se sujete en su totalidad al régimen jurídico del Suelo Urbanizable, pudiendo mantenerse de ese modo el equilibrio de infraestructuras, equipamientos y dotaciones que obtendría el municipio con el desarrollo del Suelo Urbanizable. Todo ello, dado que el propio Ayuntamiento manifiesta que tiene la intención de mantener la totalidad del ámbito como Suelo Urbanizable Industrial.

Constatándose, además, que casi la totalidad de las parcelas incluidas en el polígono industrial, a excepción de las ocupadas por GÓMEZ GRAU S.L., se encuentran actualmente vacantes, resultaría viable como una tercera opción, que se trasladase la zona de almacenamiento actualmente ubicada en SNU a las mismas.

En conclusión, no se considera viable que una actividad industrial única de perímetro ininterrumpido, se pueda regularizar a través de dos instrumentos urbanísticos diferentes.

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