

SERVEI ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Municipi: Rotglà i Corberà

Exp. C 16/2022

ASSUMPTE: Desenvolpe sòl industrial vinculat DES

AJUNTAMENT DE ROTGLÀ I CORBERÀ
CAMÍ REIAL DE MADRID, 62
46816 ROTGLÀ I CORBERÀ

En relació amb la consulta sol·licitada per l'Ajuntament de Rotglà i Corberà, sobre determinats aspectes urbanístics relatius al desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable industrial vinculat a un expedient de Declaració d'Interés Comunitari de regularització, instat a l'empara de la disposició transitòria 24a del TRLLOTUP, s'informa el següent:

1.- Antecedents:

a) En expedient núm. 1529847, per Resolució del cap del Servei Territorial d'Urbanisme, de data 9 de febrer de 2021, s'admet a tràmit la sol·licitud de DIC formulada pel Sr. Juan Luis Gómez Grau, en nom i representació de l'entitat mercantil GÓMEZ GRAU, SL, per a l'atribució de l'ús i aprofitament corresponent que li permeta la regularització d'una indústria de tractament de pedra natural, existent en sòl no urbanitzable del terme municipal de Rotglà i Corberà, en les parcel·les 1(118), 2(134), part de la 3(103 B), 7(153), 8(155), 9(116), 10(117), 11(156), 12(154), 13(115), 15(114), 16(107) i part de la 47(105) del polígon 3 (partida "Del Fondó") del Cadastre de rústica del referit terme municipal, condicionada al fet que prèviament a la possible aprovació de la DIC, entre altres qüestions, s'aprove definitivament i entre en vigor la modificació de planejament que escaiga, plantejada per la mercantil promotora en relació amb l'apartat 5.b) de la DT24, per a desclassificar la superfície inclosa en l'àmbit de la DIC qualificat de sòl urbanitzable, passant a ser sòl no urbanitzable comú, i el citat apartat de la DT24 disposa que, en relació amb la possibilitat de regularització a l'efecte d'obtindre l'autorització ambiental corresponent:

*"Les indústries i activitats que estiguen situades en unitats d'execució en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable, podran regularitzar-se:
Bé executant les previsions del planejament, podent efectuar, si fora necessari, modificacions de l'ordenació detallada per a subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes.
Bé classificant en sòl no urbanitzable i seguir el procés dels paràgrafs anteriors. La desclassificació del sòl serà en tot cas una decisió administrativa adoptada en funció dels interessos generals que haurà d'estar aprovada en el termini de tres anys des de la publicació d'aquesta disposició. Amb l'aprovació de la desclassificació començaran a comptar els terminis de regularització del paràgraf 4".*

b) En aqueix sentit, escau aclarir que la DIC se sol·licita de manera conjunta per a la totalitat dels terrenys en els quals es ve desenvolupant l'activitat industrial, els quals en aplicació de la Revisió de les Normes Subsidiàries (NNSS) de planejament de Rotglà i Corberà , aprovades definitivament per Resolució de director general d'Urbanisme i Ordenació Territorial, de 22 de febrer de 1996, i Modificació Puntual de les NNSS, aprovada definitivament per Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de 25 d'abril de 2008, actualment en vigor, presenten les qualificacions següents:

El 29,72% (11.954 m²) de la superfície de les parcel·les afectades a l'activitat proposada es troben classificades i qualificades com a sòl urbanitzable o sòl apte per a urbanitzar (zona de nou desenvolupament industrial, SAU-I). La citada superfície es correspon amb part de la parcel·la 15(114) i la totalitat de la 16(107).

El 70,28% (28.268 m²) de la superfície de les parcel·les es troben classificades i qualificades com a sòl no urbanitzable comú. La citada superfície es correspon amb la resta de parcel·les afectes a l'activitat..

- A més, part de les parcel·les 1(118), 10(117), 11(156), 12(154), 13(115) i 15(114) es troben afectades per la zona de protecció de 100 m de la carretera CN-430.

2.- Plantejament de la proposta:

La Corporació municipal es planteja l'oportunitat i conveniència des de la perspectiva de l'interés general de la desclassificació sol·licitada, ja que en principi, interessa continuar mantenint un espai de sòl apte per a urbanitzar d'ús industrial que permeti la implantació de nova indústria i deslocalització de l'existent (més prop del nucli urbà), si bé, també es valora la continuïtat desenvolupada per aquesta mercantil en atenció a la seua aportació en llocs de treball i la seua participació en la dinàmica empresarial i desenvolupament econòmic del terme municipal. En aqueix sentit, la Corporació està impulsant la tramitació del nou Pla General (PG) que preveu, precisament, el manteniment de l'indicat sector industrial, fins i tot amb una ampliació de la superfície que s'hi inclou.

Per tot el que s'ha exposat, es planteja la possibilitat de fer la regularització de l'activitat de la mercantil GÓMEZ GRAU, SL, sense necessitat de desclassificar la part de l'àmbit SAU-I afectada a la DIC, limitant-se l'àmbit de la DIC a aquelles parcel·les qualificades com a sòl no urbanitzable, de manera paral·lela a la programació de la resta del sòl urbanitzable existent vinculat a l'activitat i fins a la inclusió de la totalitat de la superfície vinculada a l'activitat en el nou sector de sòl urbanitzable previst en el PG que es troba en tramitació.

De conformitat amb la documentació que obra en l'expedient de DICr, la iniciativa de regularització abasta una indústria de transformació de roca i pedra natural que consta, d'una banda, d'una sèrie d'instal·lacions destinades al procés industrial dins del sector SAU-I; i, d'una altra, d'una gran superfície d'emmagatzematge a l'aire lliure ateses les exigències de la pròpia activitat productiva dins de l'àmbit de la DICr. De conformitat amb la delimitació de l'àmbit SAU-I de les NNSS, pràcticament la totalitat d'aquestes instal·lacions estan situades en les parcel·les qualificades com a sòl urbanitzable industrial. L'àmbit de la DICr es limitaria a les parcel·les que alberguen l'emmagatzematge de producte i matèria primera necessària per a l'activitat, sense que hi consten instal·lacions o construccions.

3.- Consulta:

De conformitat amb els Criteris interpretatius de la DT24 del TRLOTUP, aprovats per la Secretaria Autònoma de Política Territorial, Urbanisme i Paisatge, en data 16 de juliol de 2021, únicament poden ser objecte de regularització a través de la figura de la DICr les activitats *"de transformació i comercialització de productes, de tal forma que el bàsic és que es produísca aquesta transformació, perquè es pugui parlar de procés productiu"*.

És evident que una activitat industrial de tractament i transformació de pedra natural (com és aquest cas), precisa grans superfícies d'emmagatzematge, tant del producte acabat com de matèria primera. Aquest ús d'emmagatzematge pot ser objecte de regularització a través d'una DICr, en tant que *"les activitats connectades, subordinades o relacionades amb l'activitat principal, també podran ser regularitzades, sempre que es regularitzen juntament amb l'activitat industrial o productiva principal"* (apartat 3 del document de Criteris interpretatius).

No obstant això, es planteja el dubte de si, amb l'alternativa proposada i que és objecte de la present consulta, es podria interpretar la impossibilitat de regularitzar aquest ús d'emmagatzematge per no incorporar-se dins l'àmbit de la sol·licitud de DICr l'activitat principal de transformació i tractament de pedra natural, en tant que les instal·lacions i construccions destinades a aquesta quedarien dins de l'àmbit de desenvolupament SAU-I, fora de l'àmbit de la sol·licitud de DICr.

4.- Consideracions:

La DT24 del TRLOTUP i els Criteris interpretatius s'apliquen únicament als emplaçaments situats en SNU, per la qual cosa d'entrada no poden ser aplicats a emplaçaments en sòl urbanitzable, que tenen la seua regulació específica en altres apartats del TRLOTUP i de les NNSS de Rotglà i Corberà, establint un règim jurídic diferent al que s'aplica en SNU.

Així mateix, la DT24 del TRLOTUP i els Criteris interpretatius s'estan referint a la possibilitat de dur a terme la **regularització integral d'una indústria** per a l'obtenció d'una autorització ambiental i de funcionament única, sense que es regule la possibilitat d'una regularització parcial ni el fraccionament en fases del projecte a legalitzar.

La indústria objecte de consulta conforma una unitat funcional i constructiva, amb un únic perímetre continu que ha de ser objecte d'un tractament conjunt o únic, sent una única activitat industrial la que es desenvolupa en l'emplaçament, formant part l'emmagatzematge de la pròpia activitat industrial o productiva principal, atés que, al costat de la resta d'activitats, conforma el propi procés industrial, tal com es desprén de l'article 76 (Ús industrial) del Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, aprovat per Ordre de 26 d'abril de 1999, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: *"S'inclouen en l'ús industrial totes les activitats destinades a l'obtenció, elaboració, transformació, reparació, **emmagatzematge** i distribució de productes, fins i tot els tallers artesanals"*.

Encara considerant que l'emmagatzematge poguera tractar-se d'activitat connectada, subordinada o relacionada amb l'activitat principal, s'hauria de **regularitzar juntament amb l'activitat industrial principal**. Això significa que s'ha de tramitar un únic procediment de regularització per a tota l'activitat industrial íntegra.

5.- Solucions:

En aqueix sentit, per a la regularització íntegra d'una activitat industrial (entesa tota l'activitat en el seu conjunt), l'apartat 5 de la DT24 disposa dues possibilitats alternatives per a indústries situades en unitats d'execució en sectors de sòl urbanitzable: o bé s'executen les previsions del planejament, podent subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes; o bé, es classifica el sòl com a no urbanitzable i se segueix el procés de DICr. S'ha d'optar per un procediment o un altre, ja que aquest precepte no preveu la possibilitat de subdividir una única activitat industrial i regularitzar-la per dos procediments diferents.

Així doncs, la regularització total de l'activitat industrial entesa com un tot indivisible, s'ha de realitzar a través d'un únic procediment, segons considere l'Ajuntament de Rotglà i Corberà en virtut dels seus interessos generals municipals:

O bé mitjançant l'aprovació de l'instrument de planejament pertinent que classifique la totalitat del sòl com no urbanitzable i posterior DICr per a la totalitat de l'actuació. Solució inicialment adoptada per la mercantil promotora per a tota l'activitat industrial.

O bé mitjançant l'aprovació de l'instrument de planejament pertinent (bé amb el PG que es troba en tramitació, o bé amb una revisió o modificació puntual de les NNSS), que incloga l'ampliació del sector de sòl urbanitzable industrial SAU-I, incorporant les parcel·les actualment situades en SNU que formen part de la indústria, atés que les seues principals instal·lacions se situen en el citat sòl urbanitzable industrial i resulta coherent donar-los un tractament unitari, incorporant la resta de superfície d'emmagatzematge actualment situada en SNU, a través d'un instrument de planejament que els conferisca la mateixa qualificació de sòl urbanitzable.

El fet que una mateixa indústria estiga situada en dos tipus de sòl resulta incongruent i fa necessari unificar-ne la classificació i qualificació, o bé com a sòl no urbanitzable o bé com a sòl urbanitzable, considerant que resulta més adequat en aquesta situació estudiar la solució de manera conjunta amb el polígon industrial ja aprovat, valorant la seua possible ampliació per a posterior aprovació dels instruments pertinents de gestió, urbanització i execució en una o diverses unitats d'execució. Es considera més convenient que aquesta activitat industrial se subjecte íntegrament al règim jurídic del sòl urbanitzable, i es podrà mantindre's d'aqueixa manera l'equilibri d'infraestructures, equipaments i dotacions que obtindria el municipi amb el desenvolupament del sòl urbanitzable. Tot això, atés que el propi Ajuntament manifesta que té la intenció de mantindre la totalitat de l'àmbit com a sòl urbanitzable industrial.

A més, s'hi constata que quasi la totalitat de les parcel·les incloses en el polígon industrial, a excepció de les ocupades per GÓMEZ GRAU, SL, es troben actualment vacants, i resultaria viable, com una tercera opció, que s'hi traslladara la zona d'emmagatzematge actualment situada en SNU.

En conclusió, no es considera viable que una activitat industrial única de perímetre ininterromput, es pugui regularitzar a través de dos instruments urbanístics diferents.

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 (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, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se us 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 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