

## **SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

**Expte:** C-82/22.

**Asunto:** Normativa de aplicación para certificado de compatibilidad urbanística.

**Ref:** OL.

### AYUNTAMIENTO DE MONTSERRAT

En relación con la solicitud de informe remitida por el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística a este Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, sobre una consulta realizada por el Ayuntamiento de Montserrat, cabe emitir el siguiente informe:

1. La consulta realizada por el Ayuntamiento de Montserrat se refiere a la aplicación del régimen transitorio contemplado en el Plan General de ese municipio (PG), en vigor desde agosto de 2018, a una autorización ambiental integrada (AAI) que el 29 de noviembre de 2018 fue objeto de una declaración de caducidad y y cuya nueva comunicación de inicio se realiza el 22 de mayo de 2019.
2. Los antecedentes referidos en la consulta son los siguientes:
  - 2.1. El 21 de septiembre de 2009 se obtiene el certificado de compatibilidad urbanística para la AAI.
  - 2.2. El 24 de julio de 2012 la Dirección General de Calidad Ambiental dicta resolución de AAI.
  - 2.3. Agosto de 2018, entra en vigor el PG.
  - 2.4. El 29 de noviembre de 2018, se dicta resolución de caducidad de la AAI.
  - 2.5. El 5 de enero de 2019 se presenta recurso de alzada contra la resolución de caducidad de la AAI.
  - 2.6. El 22 de mayo de 2019 se presenta comunicación de inicio de actividad sometido a AAI.
  - 2.7. El 14 de marzo de 2022 se recibe sentencia del Tribunal Superior de la Comunidad Valenciana por el que se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto.
  - 2.8. Posteriormente se solicita, de nuevo, AAI.
  - 2.9. El 13 de octubre de 2022 se emite certificado de compatibilidad urbanística no favorable.

2.10. Se transcribe el régimen transitorio del PG sobre edificaciones y usos existentes con anterioridad a su aprobación:

“C) DISCONFORMIDAD CON EL USO DOMINANTE O COMPATIBLE. Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resultan incompatibles, o uso prohibido podrán mantenerse transitoriamente, quedando prohibida su ampliación, así mismo, y en el caso de cambios de titularidad se exigirá la adopción de todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias para intentar hacerlas lo máximo compatible con el uso dominante permitido.”

3. de acuerdo con estos antecedentes se formulan dos consultas:

3.1. Si es de aplicación el régimen transitorio al estar la AAI extinguida, según resolución de fecha 29/11/2018.

3.2. Si el certificado de compatibilidad urbanística debe hacer referencia al régimen transitorio del PG o se puede prescindir al considerar la AAI extinguida y, por lo tanto, carecer la actividad de licencia vigente, teniendo en cuenta al artículo 22.3. de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, cuyo apartado e) establece que “el informe de compatibilidad versará, entre otros aspectos, sobre las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos”.

4. A la vista de lo expuesto, procede realizar las siguientes consideraciones:

4.1. De acuerdo con el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, este informe no tiene carácter vinculante.

4.2. Los Ayuntamientos tienen facultades de interpretación de los planes generales (sentencia 153/2022, de 8 de marzo de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana).

4.3. De la redacción de la disposición transitoria referida surgen varias cuestiones que no quedan definidas:

4.3.1. La primera es si este régimen transitorio es aplicable a todas las actividades existentes o solo a las legalmente emplazadas. El precepto no discrimina su aplicación a unas u otras al decir “Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resulta incompatible, o uso prohibido...” Parece que al decir “todas” se refiere a las legalmente implantadas y a las no legalmente implantadas. Esta interpretación determinaría la aplicación del régimen transitorio a la actividad objeto de la consulta y a todas las demás existentes antes de agosto de 2018. Sin embargo, consultadas las normas urbanísticas del PG, se observa que el apartado transcrito forma parte de la disposición transitoria única del PG, titulada obras en edificios fuera de ordenación. Los edificios fuera de ordenación son aquellos que, estando legalmente implantados, como consecuencia de una alteración de la ordenación urbanística, resultan incompatibles con la nueva ordenación. Es decir, quedarían excluidas las construcciones erigidas ilegalmente, sin perjuicio de la aplicación del régimen establecido en el artículo 256 del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en adelante TRLOTUP, para las edificaciones respecto de las que haya transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística. En este caso, la actividad cuenta con un certificado de compatibilidad urbanística favorable emitido el

21 de septiembre de 2009 y una AAI de 24 de julio de 2012. Luego, según lo dicho, hay que presumir que la actuación estaba legalmente implantada en el territorio y que, como consecuencia del PG que entró en vigor en agosto de 2018, en la actualidad resulta incompatible con la nueva ordenación urbanística y ha quedado en situación de fuera de ordenación.

4.3.2. La segunda cuestión es si el régimen transitorio es aplicable a actividades que hayan dejado de funcionar legalmente tras la entrada en vigor del PG. Es decir, en el caso que nos ocupa, al tratarse de un edificio en situación de fuera de ordenación, la construcción se erigió legalmente y continuaba en la legalidad, aunque bajo el régimen de fuera de ordenación, a la entrada en vigor del PG; y, por otra parte, la actividad se desarrollaba amparada en una AAI vigente hasta el 29 noviembre de 2018, es decir, hasta la fecha en la que se dictó resolución de extinción por caducidad de la AAI. Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con el artículo 98 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo son inmediatamente ejecutivos. Por lo tanto, en principio, caducada la AAI, la actividad debió dejar de funcionar o funcionaba sin título que la habilitara. Pero, hay casos en los que la ejecutividad inmediata de los actos administrativos no se produce, y uno de estos supuestos, de acuerdo con el artículo 98 de la LPACAP, es que se produzca la suspensión de la ejecución del acto.

Según los antecedentes referidos en la consulta, el 5 de enero de 2019 se presenta recurso de alzada contra la resolución de la extinción. Pues bien, el art. 117 de la LPACAP establece que la interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo que el interesado solicite la suspensión y el órgano a quien compete resolver el recurso suspenda la ejecución o transcurra un mes desde que se presentó la solicitud de la suspensión y no se haya dictado y notificado resolución expresa al respecto. Se desconoce esta circunstancia. Igualmente, se desconoce la fecha de resolución del recurso de alzada.

Además, según los antecedentes, el 14 de marzo de 2022 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dicta una sentencia en la que desestima el recurso administrativo interpuesto; se desconoce la fecha de interposición y si dicha interposición comportó la suspensión de la ejecución del acto administrativo recurrido. También se desconoce la fecha en que esta sentencia fue firme, si es que lo es o ha sido recurrida.

Lo cierto es que el 22 de mayo de 2019 se presenta una comunicación de inicio de actividad sometida a AAI, pero se desconocen los efectos y consecuencias de este trámite. Y tras la sentencia del Tribunal Superior de Justicia antes referida se solicita una nueva AAI.

Si la AAI anterior seguía vigente el 22 de mayo de 2019 o en la fecha de presentación de la nueva AAI, por la suspensión de la ejecutividad de los actos administrativos en los términos que hemos referido, se considera que resulta de aplicación el régimen transitorio, es decir, edificio fuera de ordenación y actividad amparada en AAI (cuya resolución de caducidad está suspendida en cuanto a su ejecutoriedad).

Si la AAI anterior no seguía vigente el 22 de mayo de 2019, o en la fecha de presentación de la solicitud de la nueva AAI, se genera la cuestión de si el régimen transitorio deja de aplicarse cuando una actividad ha cesado en su desarrollo legal. Cabe interpretar que, de acuerdo con el régimen transitorio del PG, no cabe un cambio de actividad, al referirse a “actividades que se encuentren emplazadas”, pero no es el caso, porque en el supuesto que nos ocupa se trata de la misma actividad cuyo título habilitante de AAI ha caducado. Parece que el régimen transitorio sí admite una cesación de la actividad y reinicio de la misma al permitir el cambio de titularidad y, por tanto, una actividad existente en el momento de la entrada en vigor del PG, mientras sea la misma actividad, parece que puede reanudarse sea por el mismo o por otro titular. De acuerdo con esta interpretación, sí sería de aplicación el régimen transitorio del PG a la actividad objeto del presente informe.

4.3.3. En el caso de que se concluya que sí resulta de aplicación el régimen transitorio a este supuesto, el certificado de compatibilidad urbanística, de acuerdo con el apartado e) del artículo 22 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana, sí debe incluir las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de 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