



**Expediente:** C 72/2020 HF

**Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial**

**Municipio:** Fortaleny.

**Asunto:** Posibilidad otorgamiento de licencias de actividad en naves industriales ya existentes.

**AYUNTAMIENTO FORTALENY**  
Carrer Major, 14,  
C.P. 46418 Fortaleny (VALENCIA)

En fecha **22/12/2020** tuvo entrada en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Ordenación de Urbanismo (DGU), de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques y Movilitat (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **FORTALENY** formulando **consulta** sobre la posibilidad, entre otras cuestiones, de otorgar licencias provisionales de obra o actividad para naves industriales existentes; consulta que el ayuntamiento de Fortaleny plantea en los términos siguientes:

El ayuntamiento de Fortaleny rige su planeamiento urbanístico por la Homologación de las Normas Subsidiarias (NNSS) del año 2.000 (CTU 09/05/2.000)<sup>1</sup>. En dicho planeamiento no existe ningún suelo con calificación para uso industrial. No obstante, el artículo 78 de las citadas NNSS dice así:

**Artículo 78. Suelo no urbanizable para usos industriales, de almacenes y talleres delimitado al amparo del artículo 18.4 de la Ley 4/1992.**

1. Dicha delimitación, conforme al apartado c) del artículo 18 de la Ley 4/92 reservará al menos dos quintas partes de su superficie para viarios, dotaciones y zonas públicas de libre edificación.
2. El proceso de urbanización, reparcelación y delimitación de las unidades de ejecución se difiere para un momento posterior. En tanto se proceda a su aprobación no se podrá construir, en tanto no está asegurado y en funcionamiento, el saneamiento y depuración imprescindibles, conforme al apartado d) del artículo 18.4 de la Ley 4/1992.

En dicha zona grafiada en las NNSS, existen varias construcciones, sobre las que se desarrollan varias actividades, como almacén de naranjas, taller de fabricación de elementos mecánicos o fabricación de depósitos de poliéster, que hoy en día han dejado de estar activas y no se desarrollan las actividades mencionadas. Pero sobre las edificaciones existentes, se pretende desarrollar otras **nuevas actividades**, distintas de las anteriores.

**Preguntas:**

1. ¿Es posible autorizar dichas actividades mediante nuevas licencias de aperturas para otras actividades?
2. ¿Se pueden autorizar nuevas obras sobre las antiguas construcciones?
3. ¿Se debe asegurar el suministro de agua potable, la conexión a la red de aguas residuales municipales o facilitar las autorizaciones para suministros eléctricos en dichas edificaciones?
4. Estando la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, de 5 de junio, actualmente derogada ¿debe dejar de aplicarse lo regulado en el artículo 78 de las NNSS que hace referencia a dicha ley?
5. ¿Debemos regular las actuaciones sobre el suelo no urbanizable de tolerancia industrial por la LOTUP<sup>2</sup> y solicitar la declaración de interés comunitario (DIC) para legalizar nuevas obras y nuevas actividades?

Se adjunta informe del arquitecto municipal sobre las cuestiones planteadas.

Respecto del objeto de consulta deben tenerse en cuenta, por relevantes, los siguientes:

<sup>1</sup> Se está refiriendo al acuerdo de las Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia (CTUV) por el que se aprobó la Homologación citada.

<sup>2</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** Se tienen por reproducidos los obrantes en el escrito de consulta formulado por el ayuntamiento de Fortaleny.

**Segundo.** Al escrito de consulta se acompaña informe del arquitecto municipal:

### INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

#### Exposición de los hechos.

El municipio de Fortaleny cuenta como planeamiento vigente con la Homologación de las Normas Subsidiarias del año 2000 (CTU 09/05/2.000). En dicho planeamiento no existe ningún suelo con calificación para uso industrial, tan solo se cuenta con un Suelo No Urbanizable de Tolerancia Industrial, al amparo del cual se construyeron en su momento algunas naves industriales, hoy en día sin uso ni actividad.

Han sido varias las empresas que se han acercado al ayuntamiento preguntando la posibilidad de ejercer alguna nueva actividad en dichas naves.

Como se ha dicho, dichas naves están en suelo clasificado como SNUTI (suelo no urbanizable de tolerancia industrial) y vienen regidas por el artículo 78 de las NNSS.

#### Consulta:

- a) Dada la situación actual ¿debe considerarse el SNUTI como un suelo apto para soportar usos y edificaciones de uso industrial?
- b) Caso de ser así ¿que procedimiento o trámites deben seguirse al objeto de proceder a su urbanización?
- c) Teniendo en cuenta que dicho suelo nunca se ha llegado a urbanizar ni a desarrollar ningún polígono industrial ¿es posible dar nuevas licencias de obras y actividad?
- d) Y de ser posible, dado que el artículo 78 NNSS se ampara en el artículo 18 de la Ley 4/92, ley actualmente derogada pero que permitía la exoneración de tramitar una DIC (si se cumplían una serie de condiciones) al tratarse de un municipio de menos de 5.000 habitantes, y estando en vigor actualmente en materia urbanística y regulación del suelo no urbanizable la LOTUP ¿se debería tramitar una DIC previo a la concesión de cualquier tipo de licencia?
- e) Y por último ¿que posibilidad hay de otorgar licencias provisionales de obra o actividad (para el caso en que ya existen las naves industriales)

**Tercero.** Para una mejor comprensión del supuesto objeto de consulta siguen planos de las NNSS de Fortaleny y ortofoto de la zona sobre la que se pregunta.

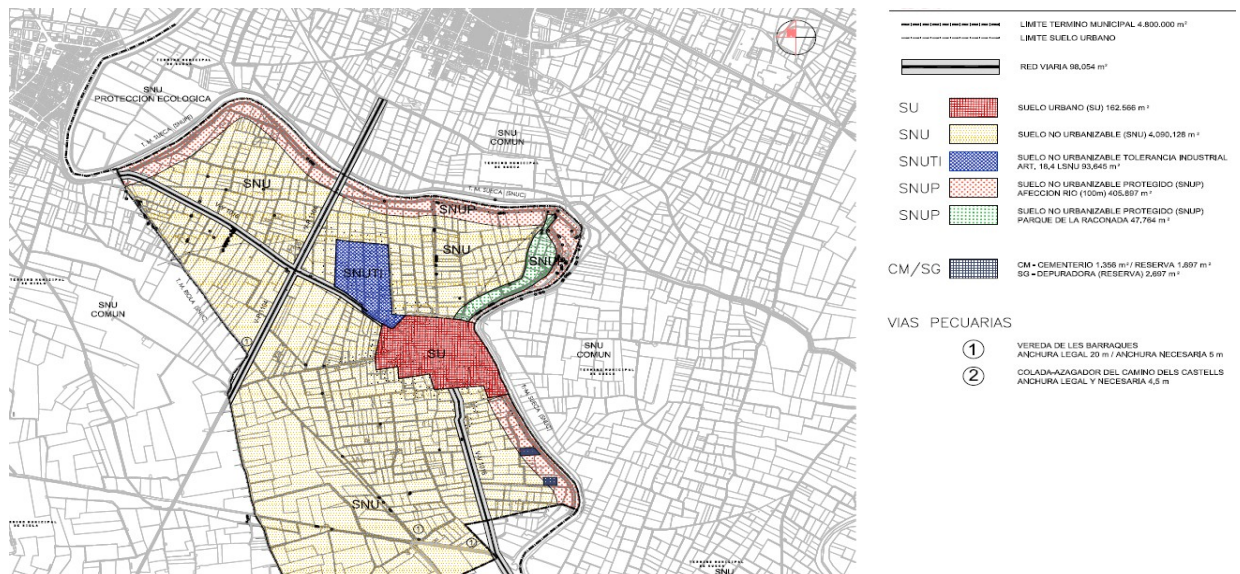


Imagen 1. Plano clasificación suelo vigentes NNSS Fortaleny. Obsérvese, en azul, el SNUTI.



Imagen 2. Ortofoto de la zona noroeste de Fortaleny. Se pueden observar las naves industriales existentes en el ámbito de SNUTI.

A los antecedentes de hecho relatados resultan de aplicación las siguientes



## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PREVIA.** Tanto el escrito de consulta (suscrito por la alcaldesa) como el informe del arquitecto municipal incluyen una relación de preguntas de distinto enunciado, pero de similar contenido, a las que se intenta dar respuesta, en las Consideraciones que siguen, de forma conjunta y unitaria. Ello sin perjuicio de que, puntualmente, se efectúa específica referencia al ordinal correspondiente -en número las de la alcaldesa, en letra las del arquitecto- al objeto de identificar conveniente las cuestiones planteadas en la consulta.

**PRIMERA.** De las imágenes incluidas en el antecedente de hecho Tercero resulta la ineludible conclusión de que el planeamiento vigente en el municipio de Fortaleny -las NNSS del 2.000- previó una ubicación específica para las actividades industriales mediante la delimitación de una bolsa de suelo no urbanizable de tolerancia industrial (SNUTI), ubicándola contigua al casco urbano, en borde noroeste de la ciudad, a la manera propia de los polígonos industriales que existen en la mayoría de los municipios de mayor tamaño de la Comunidad Valenciana. Tanto la ortofoto como el propio plano de las NNSS resultan suficientemente explícitos a este respecto.

Es la antigüedad de las NNSS la que explica la desfasada denominación de SNUTI, así como la regulación que de dicho suelo efectúa su artículo 78; precepto de naturaleza reglamentaria que busca habilitación legal en el artículo 18.4 de la derogada LSNU de 1.992<sup>3</sup> que, para el suelo no urbanizable (SNU) de pequeños municipios, admite la posibilidad de delimitar una bolsa de suelo -de "dimensiones moderadas"- que posibilite la implantación de las actividades industriales de escasa entidad propias del municipio:

**4. Se exceptúa** de la exigencia de declaración de interés comunitario, en municipios de menos de 5.000 habitantes sin suelo con calificación ordinaria de uso industrial, la construcción de pequeños talleres y almacenes industriales dentro de un único perímetro específicamente reservado para estas actividades, en suelo no urbanizable, por el planeamiento general y con las siguientes limitaciones:

**a)** Justificación expresa y suficiente de la conveniencia de proceder así por la escasa capacidad de gestión municipal para desarrollar un polígono industrial en suelo urbanizable o por el carácter esporádico y la escasa entidad de la demanda de suelo para estas actividades.

**b)** Dimensiones moderadas de la superficie del área reservada justificadas en estricta atención a las necesidades razonables y previsibles de terreno para pequeños talleres y almacenes en el municipio y a corto o medio plazo.

**c)** Forma y disposición del área reservada que evite la formación de travesías en la carreteras, que propicie la parcelación según criterios urbanísticos correctores de la estructura agraria de la propiedad y reserve, al menos, dos quintos de su total superficie para viarios, dotaciones y zonas públicas libres de edificación.

**d)** Previsiones para la urbanización, aunque sea diferida, con regulación del proceso de urbanización y reparcelación e, incluso, de la delimitación de unidades de ejecución. Nunca se podrá construir en tanto no estén asegurados y en funcionamiento el saneamiento y depuración imprescindibles.

La delimitación de áreas, así reservadas, producirá a los efectos previstos en los artículos 90 y 99 de la Ley estatal 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

---

<sup>3</sup> Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.



En estos supuestos excepcionales las cantidades ingresadas en concepto de canon de aprovechamiento urbanístico, liquidadas junto a la preceptiva licencia, quedarán afectadas a la finalización de la urbanización correspondiente.

La lectura del precepto transcrito compaginada con la del Preámbulo de la propia LSNU 1992, particularmente su expositivo IV, obliga a situar el SNUTI en el campo de “lo excepcionado” del régimen general de preservación a ultranza del SNU y admisión exclusiva de usos distintos de los propios de dicho suelo a través del mecanismo de la DIC. La norma invocada exceptúa del mecanismo de las DIC a los pequeños municipios; pero lo hace añadiendo algo más: permitiendo que estos “zonifiquen” una parte del término municipal delimitando una bolsa de suelo, de “dimensiones moderadas”, destinada a albergar las demandas industriales (por supuesto de escasa entidad) del municipio. Se trata, en realidad, de una protozonificación cuya regulación por el artículo 78 de las NNSS de Fortaleny -a partir de lo establecido en el transcrito artículo 18.4 LSNU 1992- remite a la regulación del **suelo urbanizable no programado (SUNP)** prevista en los artículos 208 y 209 LOTUP.

Efectivamente, el planeamiento vigente en Fortaleny responde a lo dicho: las NNSS previeron una bolsa de suelo para la ubicación de las actividades industriales a las que se refería el artículo 18.4.b) LSNU 1992 (pequeños talleres y almacenes). Lo confirma una simple ojeada al plano de clasificación/calificación del suelo de aquellas<sup>4</sup>, que permite comprobar que el único emplazamiento posible para dichas actividades es la bolsa de suelo que figura en color azul y con la grafía SNUTI en dicho plano; **ratificando, así, la existencia de una previsión de emplazamiento de tales actividades que exigirá, tal como afirma el artículo 78.2 de las NNSS de Fortaleny, de un “proceso de urbanización, reparcelación y delimitación de unidades de ejecución”. A partir de aquí la similitud/proximidad del SNUTI con el SUNP se antoja, ya, incontestable.**

**Esta similitud hace que el suelo delimitado como SNUTI por el planeamiento de Fortaleny deba seguir el mismo destino que sigue el SUNP: su programación y desarrollo.** Dado que el suelo calificado como SNUTI es un suelo no urbanizable, con carácter previo a dichas actuaciones, deberá producirse la clasificación del mismo, mediante una modificación del plan. En este sentido, y conforme al sistema de transformación del suelo existente actualmente en la LOTUP, **es ineludible la obligación del ayuntamiento de desarrollar dicho suelo mediante Homologación modificativa del planeamiento que confirme la clasificación del suelo como urbanizable** para, a partir de ahí, tramitar y aprobar un planeamiento de desarrollo que establezca las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para la urbanización del actual ámbito SNUTI. **Ni que decir tiene que cabría igualmente tramitar una Plan General Estructural conforme a la regulación vigente en la LOTUP, que clasificara el ámbito en cuestión como suelo urbanizable.** Cuando el suelo tenga la clasificación de urbanizable, con ordenación pormenorizada, procederá la programación y desarrollo a que se ha hecho referencia.

<sup>4</sup> Véase Imagen 1, antecedente de hecho tercero.

**SEGUNDA.** Planteada la cuestión en los términos expuestos en la Consideración anterior procede, a partir de ello/s, responder las cuestiones concretas formuladas en la consulta; primero las que efectúa el informe del arquitecto municipal y, luego, las que figuran en el escrito de la alcaldesa:

**Cuestiones formuladas por el arquitecto municipal:**

**a) Dada la situación actual ¿debe considerarse el SNUTI como un suelo apto para soportar usos y edificaciones de uso industrial?**

No, ya que en aplicación de lo prevenido en el artículo 78 de las NNSS de Fortaleny en relación al artículo 18.4.b) de la derogada LSNU 1992, **únicamente pudo<sup>5</sup> ser susceptible de albergar actividades consistentes en “pequeños talleres y almacenes”**, puesto que a ellos **se autolimitó** el propio planeamiento de Fortaleny. Lógicamente, **la derogación de la LSNU 1992 incide sobre las NNSS de Fortaleny e impide, hoy, proceder conforme a lo derogado**; quedando carente de validez y eficacia el artículo 78 NNSS más allá de su toma en consideración para cuestiones de derecho transitorio relativas a las licencias otorgadas y construcciones realizadas vigente dicha ley.

**Por tanto, a día de hoy no pueden concederse licencias para usos industriales conforme al precepto del planeamiento indicado.**

**b) Caso de ser así ¿que procedimiento o trámites deben seguirse al objeto de proceder a su urbanización?**

Los anuncian los preceptos citados en la respuesta anterior (apartados c y d del citado artículo 18.4.b LSNU 1992). Por supuesto debe tenerse muy presente no solo que la LSNU 1992 **fué derogada** por la LSNU 2004<sup>6</sup> sino que la ley de 1992 es anterior al cambio sustancial que, para el urbanismo valenciano, comportó la entrada en vigor de la LRAU<sup>7</sup>, particularmente en lo relativo a la gestión urbanística a través de la figura del Urbanizador propietario/no propietario. El proceso de urbanización al que alude el artículo 78 de las NNUU de Fortaleny habrá de llevarse a cabo conforme a la legislación urbanística vigente hoy día: la LOTUP y demás normativa complementaria, partiendo de la necesaria adaptación del planeamiento general vigente en Fortaleny en la actualidad (NNSS) a la legislación urbanística vigente, pero teniendo presente que dicho planeamiento (artículo 78 NNUU) concibió el ámbito SNUTI para la ubicación de “pequeños talleres y almacenes”.

Por consiguiente, solventada la cuestión del planeamiento conforme a lo dicho en la Consideración Primera *in fine*, **el procedimiento a seguir consistiría en la programación del ámbito delimitado en las NNUU** (en todo o en parte) siguiendo alguno de los procedimientos previstos en el Capítulo III, del Título II, Libro II, de la propia LOTUP (por gestión directa, por los propietarios o por gestión indirecta). **La programación exigiría de planeamiento de desarrollo que concretase las determinaciones de ordenación pormenorizada que contempla el artículo 35 LOTUP, así como la Homologación exigida por la Disposición Transitoria Segunda de esa misma ley. Hasta entonces sería de aplicación lo que se dice en la respuesta a la pregunta que sigue.**

**c) Teniendo en cuenta que dicho suelo nunca se ha llegado a urbanizar ni a desarrollar ningún polígono industrial ¿es posible dar nuevas licencias de obras y actividad?**

<sup>5</sup> En **pretérito**; resultando imposible hoy avalar el otorgamiento de licencias vista la anulación de la LSNU 1992.

<sup>6</sup> Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

<sup>7</sup> Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística.



La posibilidad de otorgar licencias de nueva edificación en el ámbito SNUTI delimitado por las NNUU de Fortaleny **queda vetada** no solo por lo dispuesto en el artículo 78.2 de dichas NNUU al prohibir la edificación (al menos hasta que esté asegurado y en funcionamiento, el saneamiento y depuración imprescindibles) sino, también, por lo establecido en el artículo 208.1.<sup>a</sup>) LOTUP, que limita la edificación en el SUNP; clasificación de suelo cuyo régimen resulta de aplicación al ámbito objeto de consulta conforme a lo razonado en la Consideración Primera del presente informe. En relación a las licencias de actividad sobre edificación existente, deberá tenerse en cuenta lo que se dirá al responder la pregunta que figura en el ordinal e) de las formuladas por el arquitecto municipal.

**d) Y de ser posible, dado que el artículo 78 NNSS se ampara en el artículo 18 de la Ley 4/92, ley actualmente derogada pero que permitía la exoneración de tramitar una DIC (si se cumplían una serie de condiciones) al tratarse de un municipio de menos de 5.000 habitantes, y estando en vigor actualmente en materia urbanística y regulación del suelo no urbanizable la LOTUP ¿se debería tramitar una DIC previo a la concesión de cualquier tipo de licencia?**

**No resulta posible** la tramitación de una DIC para dicho ámbito (SNUTI) del término municipal de Fortaleny en tanto -como se ha dicho- se trata de suelo sujeto al régimen propio del SUNP, destinado a futura urbanización y edificación conforme a las determinaciones y procedimiento característicos del suelo urbanizable. El hecho de que, hasta entonces, el suelo esté sujeto al régimen urbanístico del suelo no urbanizable, no resulta suficiente para permitir la concesión de DIC en este ámbito. En este sentido, la vocación urbana que le atribuye a la zona SNUTI las NNSS (recuérdese que su artículo 78.2 habla de “proceso de urbanización y reparcelación”) impide considerar dicha zona como SnU propiamente dicho a los efectos del régimen de concesión de DICs; llevando ello a concluir la inidoneidad de dicho procedimiento -el de las DIC- para legitimar construcciones y actividades en el ámbito SNUTI de Fortaleny por no ser éste suelo no urbanizable en puridad, debiendo otorgarse las eventuales licencias de construcción y actividad que se soliciten conforme a lo respondido a las dos preguntas anteriores.

**e) Y por último ¿que posibilidad hay de otorgar licencias provisionales de obra o actividad para el caso en que ya existan las naves industriales?**

La pregunta ha de responderse positivamente en el marco de lo dispuesto en los artículos 180 bis.4 y 216.1 LOTUP, por remisión explícita del artículo 209.2<sup>8</sup>, también LOTUP. En este sentido, aunque formalmente es SnU, hemos indicado su vocación de suelo a ser transformado, con lo que el régimen que se le aplica es el de SUNP. Siendo el régimen el del suelo urbanizable, cabe el otorgamiento de licencias provisionales previstas para este suelo. Dice el art. 209.2:

2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstas en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 de esta ley.

<sup>8</sup> Artículo que se inserta en el Capítulo II, “Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación”, del Título IV, Libro II, de la LOTUP.

Y dice el art. 216.1:

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, **y en suelo urbanizable sin programación aprobada.**

Resultando de ello la posibilidad de que el ayuntamiento de Fortaleny, **una vez iniciado el procedimiento de modificación del planeamiento (Homologación modificativa)**<sup>9</sup>, tramite -y, en su caso, otorgue- licencias de actividad **únicamente sobre edificaciones ya existentes** en el ámbito SNUTI; posibilidad que encuentra acogida en la reciente doctrina jurisprudencial sobre el alcance y la posibilidad de otorgamiento de licencias provisionales a partir de la constatación de la frecuente inactividad municipal de las administraciones territoriales en lo relativo al desarrollo del planeamiento urbanístico y a la aplicación del principio **“La riqueza no debe permanecer ociosa”** al que ha acudido el Tribunal Supremo en distintas ocasiones para justificar una interpretación de la licencia de obras y usos provisionales que trasciende las características de la propia obra o actividad para centrarse en el derecho del particular a no tener que soportar dicha inactividad. Por todas, la sentencia del Tribunal Supremo, de 03/12/1991, lo expresa del modo siguiente:

Se hace necesario insistir y en lo menester resaltar que, **siendo notoria la lentitud que aqueja frecuentemente a la ejecución del planeamiento, las licencias provisionales constituyen, en sí mismas, una manifestación del principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional no va a dificultar tal ejecución, no sería proporcionado impedirlos.** Son, pues, estas licencias un último esfuerzo de nuestro ordenamiento para **evitar restricciones no justificadas** al ejercicio de los derechos y se fundan en la **necesidad de no impedir obras o usos que resulten inocuos para el interés público.**

Y, en lo relativo a la concreción de la “provisionalidad” inherente a dichas licencias, afirma la sentencia, de 05/10/2007, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña:

La provisionalidad y excepcionalidad contempladas en (...) son **conceptos jurídicos que han de ser determinados.** La provisionalidad no debe referirse a las características constructivas más o menos permanentes de la edificación o instalación, pues aunque la palabra “provisional” también tenga la acepción relativa al objeto y ello pueda ser, en algún caso, relevante para valorar las circunstancias concurrentes, es lo fundamental para que unos obras o usos puedan ser considerados provisionales -y por ello puedan ser licenciados- **que no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento.**

Sobre las licencias de obras y usos provisionales del artículo 216 LOTUP, el SRJIT ha emitido diversos informes<sup>10</sup> -en respuesta a consultas formuladas por distintos ayuntamientos- en el sentido de la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta. **A partir de ahí, corresponde al ayuntamiento de Fortaleny valorar las solicitudes de licencias de actividad que se le presenten, para edificaciones existentes, en el sentido de verificar que la actividad cuyo ejercicio se pretende encaja dentro de los “pequeños talleres y almacenes”** a los que se ha efectuado anterior mención y que constituyen el marco tipológico dentro del cual resulta posible el otorgamiento de licencia (ya que es el uso que permite el plan en vigor, y que presumiblemente permitirá tras la modificación del mismo).

<sup>9</sup> Al que se ha efectuado referencia en la Consideración Primera *in fine*.

<sup>10</sup> Informe C-30/2017 emitido en respuesta a consulta formulada por el ayuntamiento de L'Alfàs del Pí o informe C-35/2019 para el ayuntamiento de Cullera, entre otros.





Por supuesto, la probable inexistencia de parámetros específicos en el planeamiento vigente obligará al ayuntamiento a efectuar un esfuerzo interpretativo en dicho sentido, a partir de informe a emitir por el arquitecto municipal, en el que deberá constar justificación amplia y suficiente que legitime el eventual otorgamiento. En todo caso, dicho informe deberá asegurar -además de la no dificultación del desarrollo del planeamiento- que la actividad a autorizar asegure el correcto vertido de las aguas residuales que genere aquella en los términos exigidos en el artículo 78.2 de las propias NNSS del municipio.

**Cuestiones formuladas por la alcaldesa:**

**1. ¿Es posible autorizar dichas actividades mediante nuevas licencias de aperturas para otras actividades?**

No lo es, en los términos utilizados al responder la pregunta a) de las formuladas por el arquitecto municipal.

**2. ¿Se pueden autorizar nuevas obras sobre las antiguas construcciones?**

Únicamente las propias de las situaciones de fuera de ordenación por exigirlo así lo dispuesto en el artículo 209.1 LOTUP:

1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para los edificios en situación de fuera de ordenación.

**3. ¿Se debe asegurar el suministro de agua potable, la conexión a la red de aguas residuales municipales o facilitar las autorizaciones para suministros eléctricos en dichas edificaciones?**

Conforme a lo dicho al responder la cuestión e) de las formuladas por el arquitecto municipal, corresponde al ayuntamiento de Fortaleny, con ocasión de la solicitud de licencia provisional para el ejercicio de una actividad en nave existente, establecer las condiciones necesarias, en el otorgamiento de licencia, para que la actividad se ejerza con pleno cumplimiento de lo exigido en el artículo 78.2 NNSS y, también, con el aseguramiento de la disponibilidad de los servicios urbanísticos a los que se refiere el enunciado de la pregunta.

**4. Estando la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, de 5 de junio, actualmente derogada ¿debe dejar de aplicarse lo regulado en el artículo 78 de las NNSS que hace referencia a dicha ley?**

No, en tanto el artículo 78 de las NNSS interiorizó, para el planamiento de Fortaleny, las determinaciones del artículo 18 de la LSNU 1992 y resultar éstas plenamente compatibles con el régimen para el SUNP previsto en los artículos 208 y 209 LOTUP, conforme a lo expuesto en la Consideración Primera del presente informe.

**5. ¿Debemos regular las actuaciones sobre el suelo no urbanizable de tolerancia industrial por la LOTUP<sup>11</sup> y solicitar la declaración de interés comunitario (DIC) para legalizar nuevas obras y nuevas actividades?**

La respuesta efectuada a la cuestión d) de las planteadas por el arquitecto municipal ya pone de manifiesto la improcedencia de la DIC, a cuyo contenido se efectúa expresa remisión. En cuanto a la aplicación de la LOTUP al SNUTI de Fortaleny

<sup>11</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

corresponde confirmarla en los términos expuestos al responder la cuestión e) de las planteadas por el arquitecto municipal.

**TERCERA. Por último -y sin perjuicio de lo manifestado respecto de la posibilidad de otorgamiento de licencias provisionales en los términos en que se ha hecho- corresponde recomendar al ayuntamiento que desarrolle el ámbito SNUTI en la forma y modo que se ha explicado al responder las cuestiones formuladas por el arquitecto municipal.**

Al margen de que dicho desarrollo pueda efectuarse en todo o en parte, atendiendo a la demanda efectiva que se constate, debe tener presente el ayuntamiento que su inactividad al respecto puede haber motivado en el pasado -o hacerlo en el futuro- la generación de ilícitos urbanísticos ante su impasibilidad en dar respuesta a las necesidades de los pequeños talleres y almacenes que precisen emplazarse con licencia y no hayan podido hacerlo pese a existir suelo habilitado para ello en el planeamiento municipal; pudiendo derivarse de ello responsabilidad patrimonial por omisión en la gestión.

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**