

**Expediente:** C-23/2020 HF

**Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial**

**Municipio:** Dénia.

**Asunto:** Consulta ayuntamiento de Dénia s/ categorización del suelo rural.

**Ajuntament de Denia**  
**Area d'Urbanisme**  
**Control Urbanístic**  
**Ronda Murallas, 42**  
**03700 DENIA**

En fecha **08/05/2020** se recibió en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de DÉNIA formulando **consulta** a propósito de la posibilidad de autorizar en suelo rural, a instancias de la mercantil DRASSANES SL, la actividad de servicio complementario de carreteras GASOCENTRO, en parcela nº 4, polígono 29 del término municipal de Dénia; consulta que el ayuntamiento concreta en un escrito de remisión al que acompaña otro con el texto de la consulta:

**Escrito de remisión:**

En atención a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda, apartado segundo de las Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) del municipio de Dénia, aprobadas por acuerdo del Consell, de 21/12/2018 (DOCV 17/01/2019) que establece: "**La interpretación de las NUT corresponde a la Generalitat Valenciana**, sin perjuicio del ayuntamiento de Dénia en el ámbito de sus competencias", se le remite informe jurídico, de 02/12/2019, para que se dé respuesta a la consulta planteada por los técnicos municipales.

Se le adjunta la siguiente **documentación**:

- Solicitud del interesado.
- Memoria de la actividad a implantar.
- Planos de situación.
- Ficha de NUT.

**Escrito de consulta (informe de los servicios técnicos municipales):**

**Expediente nº:** 2020/4940 (3B48/2020/42)

**Procedimiento:** 0272 Certificat i informes de compatibilitat urbanística activitat

**Descripción:** certificado de compatibilidad urbanística actividad **servicio complementario de carreteras gasocentro**.

**Emplazamiento:** POL 29 PARC 4

**Ref. Catastral:** 03063A029000040000SD

Vista la documentación del expediente arriba referenciado, se informa lo siguiente:

1. La **actividad proyectada** por el solicitante es la siguiente:

- Descripción de la actividad: servicio complementario de carreteras gasocentro.
- Emplazamiento: polígono 29, parcela 4.
- Referencia catastral: 03063A029000040000SD.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.[Escribir texto]

**2. Planeamiento aplicable.** El régimen urbanístico vigente está constituido por acuerdo de 21 de diciembre de 2018 del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se han aprobado las Normas Urbanísticas Transitorias de Denia NUT, que se han publicado en el DOGV el 17 de enero de 2019, y cuya entrada en vigor según su Disposición Final se produce el día siguiente da su publicación en el DOGV. En dichas Normas Urbanísticas Transitorias NUT, la parcela se encuentra en **suelo en situación básica RURAL común Suspensión reserva PG**. La quinta consideración general de la memoria de las NUT establece que los suelos rurales no afectados por normativa sectorial específica se les aplicará la Disposición Transitoria Novena de la LOTUP, por lo que cualquier actuación urbanística en este suelo, estará sujeta a los informes sectoriales previos y preceptivos de la Administración Autonómica competente por razón de la materia.

(...)

**4.** El uso solicitado se encuentra recogido en el art. 197 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, LOTUP, que establece en su punto 1: "La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos"; en el que consta en el apartado f) Actividades terciarias o de servicios que solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

“(...) 7º **Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras**, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.”

Son de aplicación los artículos 200, 202, 203 y s.s. referentes a la DIC de la citada LOTUP. La actividad solicitada se encuentra sujeta a declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal.

**5.** Este informe es de **compatibilidad urbanística del uso con el planeamiento aplicable** y no entra a valorar la adecuación de la memoria de actividad aportada, que deberá obtener la preceptiva licencia de obras, una vez obtenida la DIC.

Visto lo anterior, **no se puede emitir informe de compatibilidad urbanística al encontrarse la actividad ubicada en suelo suspensión reserva PG según las NUT, planeamiento vigente en el municipio, por lo que procede previamente solicitar informe a la conselleria competente en territorio en cuanto a la posible implantación de actividades en este ámbito de suspensión reserva PG, sin perjuicio de que en caso de ser favorable deberá obtenerse la declaración de Interés comunitario, así como los preceptivos informes sectoriales de las afecciones de la parcela por las consellerias y organismos competentes (inundación, carreteras, chj,...), previos a la licencia municipal de obras y ambiental.**

Dénia, a la fecha de la firma electrónica

En relación a la consulta formulada resultan de aplicación las siguientes:

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.** En relación al suelo categorizado como rural por las Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) del municipio de Dénia ya se ha pronunciado el SRJIT en diversas ocasiones, la más reciente de ellas al emitir informe-respuesta a la consulta C-22/2020 HF, formulada por el ayuntamiento de Dénia, en relación a la posibilidad y conveniencia de que los propios servicios municipales de dicho municipio puedan plasmar en planos las dos subcategorías de suelo rural existentes en el municipio, al objeto de que los propietarios de suelo rural puedan disponer de una información veraz y objetiva -y, también, de mayor seguridad jurídica- de cara al ejercicio de sus facultades de uso y disposición del suelo de su titularidad. En relación al suelo rural y sus subcategorías se afirmaba en el informe citado:

**SEGUNDA.** Ya se ha advertido la existencia de dos subcategorías de suelo rural que se generan desde la DT 9ª LOTUP<sup>1</sup>: el rural protegido cuya calificación como tal proviene de la existencia de un instrumento normativo de planeamiento (ya sea municipal o supramunicipal) y el rural protegido definido por exclusión respecto del anterior; caracterizándose este último no por la preexistencia de un valor a preservar o proteger sino porque su protección deriva de la prevención *ad cautelam* que instituye la transitoria. Efectivamente, la protección de esta segunda subcategoría no tiene naturaleza reactiva -en el sentido de reaccionar protegiendo el valor preexistente tal como ocurre, por ejemplo, con los valores ambientales o paisajísticos del Montgó- sino que su naturaleza es preventiva, cautelar o precautoria ante la inexistencia de planeamiento.

Constatada la distinción expuesta debe, en consecuencia, valorarse positivamente la iniciativa municipal (expuesta *in fine* en el escrito de consulta) de plasmar planimétricamente tanto el suelo rural protegido como el común, generando los planos correspondientes; lo que, por supuesto, supone una importante aportación a la seguridad jurídica al ofrecer, a los potenciales interesados, unas "reglas de juego" claras de cara a eventuales esfuerzos inversores -a la hora de obtener las imprescindibles autorizaciones o licencias- en una u otra subcategoría de suelo rural. Por descontado, dichos planos deberán ser resultado de los criterios anteriormente expuesto y deberá el ayuntamiento remitirlos, para información y constancia, al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

De lo transcrito resulta, a efectos del objeto de la consulta (la posibilidad de autorizar una estación de servicio en suelo rural TM Dénia) que corresponde que el ayuntamiento, en primer lugar y mediante la emisión del oportuno informe técnico-jurídico, determine si el emplazamiento propuesto para el ejercicio de dicha actividad es suelo rural de la primera o de la segunda de las subcategorías mencionadas; informe de capital importancia de cara al inicio del procedimiento que se comenta en la Consideración siguiente.

**SEGUNDA.** Efectivamente, para el supuesto de que el informe municipal determine que el suelo rural elegido pertenece a la segunda subcategoría, podrá concluirse que la naturaleza de suelo protegido que se le asigna en aplicación de la DT 9ª LOTUP es de naturaleza cautelar y, por tanto, destruible mediante demostración de la inexistencia de valores a preservar a proteger; pronunciamiento que compete efectuar al ayuntamiento -con referencia a la planimetría municipal aludida en la Consideración anterior- al emitir el citado informe.

A partir de aquí el procedimiento debe seguirse en los términos que el ayuntamiento ya avanza en la propia consulta (al encuadrar la actividad objeto de consulta dentro de las relacionadas en el artículo 197.f LOTUP):

Son de aplicación los artículos 200, 202, 203 y s.s. referentes a la DIC de la citada LOTUP. La actividad solicitada se encuentra sujeta a declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal.

Presupuesto previo para la tramitación de la Declaración de Interés Comunitario (DIC) que habilite la posibilidad de solicitar las preceptivas licencias municipales, es la obtención del informe favorable de la Consellería competente en materia de urbanismo que exige la DT 9ª LOTUP *in fine* y cuya emisión corresponde al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (STUA) de la CPTOPyM; informe que, tal y como ya he recordado el SRJIT en anteriores informes<sup>2</sup> nunca puede tener carácter generalista, sino que -por exigirlo así la propia DT 9ª LOTUP- debe responder a la casuística que el suelo rural genere y, por tanto, ser emitido individualizadamente y *ex profeso* para cada supuesto concreto que se plantee.

<sup>1</sup> Disposición Transitoria Novena de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

<sup>2</sup> El ya citado C-22/2020 HF y, también, el C-15/2020 HF; ambos remitidos al ayuntamiento preguntante en respuesta a sendas consultas efectuada sobre el suelo rural en las NUT del municipio de Dénia.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.[Escribir texto]

Corresponderá, pues, al STUA emitir el informe previsto en la DT 9ª a partir del que, en relación a los antecedentes *de facto*, planimetría municipal, normativa sectorial de aplicación y concurrencia de valores a preservar o proteger, aporte el ayuntamiento con la solicitud -al STUA- de que emita el que le atribuye la transitoria. A partir de ahí, caso de que el STUA no oponga reparos insalvables, procederá la tramitación de la DIC conforme al artículo 203 y concordantes LOTUP y, caso de ser otorgada, la subsiguiente de las licencias urbanísticas municipales correspondientes.

## CONCLUSIONES

**ÚNICA.** Tal como apunta el informe municipal la actividad objeto de consulta debe tramitarse mediante DIC previa obtención del informe del STUA exigido por la DT 9ª LOTUP; todo ello de conformidad y en los términos expuestos en las Consideraciones del presente informe.

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**