

## Ajuntament de Massalavés

El técnico que suscribe en cumplimiento del escrito de la Alcaldía de fecha 12 de septiembre de 2006 para que se emita el correspondiente informe en relación al escrito de la mercantil EL ALTERON S.L. de fecha 29.06.06 y en los términos solicitados en el referido escrito de la Alcaldía, previa consulta de los datos obrantes en ésta Oficina técnica emite el presente

### INFORME

La mercantil El Alterón S.L. se implanta en su actual emplazamiento del término municipal de Massalavés en el año 1971 con licencia según expte. municipal 42/71 para la construcción de 2 naves almacén con uso para prefabricados de escayolas, realizando una posterior ampliación de otra nave según expte. 43/76 y obteniendo la licencia de actividad en fecha de 27.05.76 para la superficie construida aproximada de 2.500,00 m<sup>2</sup>

Con posterioridad se van realizando ampliaciones de la actividad con la construcción de nuevas naves según expte. municipal 21/79

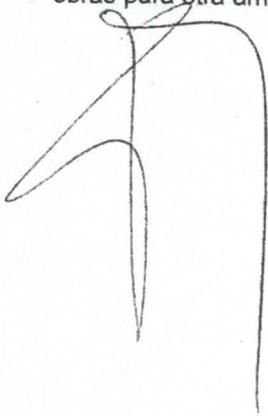
En fecha 27.10.81 entran en vigor las NN.SS. de planeamiento de Massalavés que contemplan los enclaves aislados de uso industrial (industria dispersa) y recreativos (restaurantes de carretera) en los que se limita a señalar en el planos de Clasificación de suelo las zonas donde se ubican dichos enclaves y con una normativa urbanística de aprovechamientos de hasta un 50% de su capacidad.

Como no se especifica más en dicha normativa, el Ayuntamiento aplica por analogía la normativa urbanística de aprovechamientos del suelo urbano de uso industrial ( 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> equivalente al coeficiente de edificabilidad de 1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 70% ocupación de parcela ) para el conjunto de la zona calificada como Núcleo o Enclave Industrial aislado.

Por lo tanto, por el Ayuntamiento siempre ha interpretado que se pueden permitir ampliaciones fuera de la zona marcada en plano de clasificación de suelo, ya que entiende que solo fija el emplazamiento del enclave y por cuanto la parcela está ocupada en su totalidad por las naves existentes y el espacio restante destinado a secaderos de los prefabricados y que forman parte igualmente del proceso de fabricación.

Con este criterio se concedió licencia de construcción de una nueva nave almacén según expte. 23/90 en fecha 11.07.90 según se refleja en levantamiento planimétrico.

Posteriormente y siempre bajo la normativa de las NN.SS. de 1981 se concedió licencia de obras para otra ampliación de nave en fecha 24.06.92 según expte. 42/92.



En fecha de 06.03.96 entran en vigor las NN.SS. de planeamiento que continúan recogiendo los enclaves industriales aislados, en los que se permite el mantenimiento de su actividad y autorizando ampliaciones de hasta un 25% de su capacidad, reconociendo la ubicación de los enclaves de restauración como fuera de ordenación por estar enclavados en Suelo No Urbanizable.

Es con el mismo criterio utilizado hasta entonces por el Ayuntamiento, por lo que se permite la construcción de una nave de 2.640,00 m<sup>2</sup> según expte. 31/99 de fecha 27.09.99 fuera de la zona marcada quedando el resto de la parcela que ya se ha ido ampliando con el tiempo, para la ubicación de secaderos.

De lo expuesto, los aprovechamientos urbanísticos son los que se detallan:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Zona grafiada para enclave en las NN.SS. 81.....                                     | 16.250,00 m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad máxima permitida : 16.250 x 1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ..... | 21.612,50 m <sup>2</sup> |
| Por lo tanto se puede ampliar : 21.612,50 x 0,50 .....                               | 10.806,25 m <sup>2</sup> |

Según normativa se permite ampliación 50% de la edificabilidad por lo que se concede licencia para la construcción de :

|                   |   |
|-------------------|---|
| Expte 23/90 ..... | 1.800,00 m <sup>2</sup>   |
| Expte. ¿ .....    | 960,00 m <sup>2</sup>   |
| Expte. 42/92..... | 3.780,00 m <sup>2</sup>   |
| Total.....        | 6.540,00 m <sup>2</sup> < a 10.806,25 m <sup>2</sup> . permitido. |

A la entrada en vigor de las NN.SS. de 1996 la superficie existente de aprovechamientos es de:

21.612,50 m<sup>2</sup> + 6.540,00 m<sup>2</sup> = 28.152,50 m<sup>2</sup>.

Pudiéndose permitir ampliaciones de hasta un 25% de dicha edificabilidad = 7.038,12 m<sup>2</sup>

Así pues se concede una última licencia para la construcción de una nave de una superficie de 2.640,00 m<sup>2</sup> según expte. 31/99 de fecha 27.09.99.

Igualmente y siguiendo este criterio, se cumple con la ampliación por el parámetro de suelo, ya que se parte de una parcela grafiada de 16.250,00 m<sup>2</sup> y en aplicación de las NN.SS. de 1981 se permite una ampliación del 50%, construyéndose bajo dicha normativa la superficie de 6.540,00 m<sup>2</sup>, inferior al máximo permitido de ampliación de 8.125,00 m<sup>2</sup>.

Posteriormente y con la entrada en vigor de las NN.SS. de 1996, se permite una ampliación del 25% sobre la superficie consolidada de 22.790,00 m<sup>2</sup> ( 16.250 + 6540 ), es decir, 5.697 m<sup>2</sup> edificándose una superficie bajo dicha normativa de 2.640,00 m<sup>2</sup> inferior al máximo permitido.

Es pues con éste criterio como ha actuado el Ayuntamiento de Massalavés en la concesión de las licencias de obras al igual que con la licencia de ampliación de la actividad, considerando que la actuación es legal ya que se actúa con normativa propia en suelo urbano industrial (Enclave industrial aislado) y no es de aplicación la Ley del Suelo No Urbanizable.

Aun para el caso extremo y en el supuesto de que fuese de aplicación la Ley del Suelo No Urbanizable para la obtención de la ampliación de licencia de actividad a través de la figura de la Declaración de Interés Comunitario, dicha actividad cumple perfectamente con todas las determinaciones establecidas en la referida Ley para ser **autorizable**, ya que dispone de licencia de actividad inicial junto a la de obras, así como que es una actividad de baja rentabilidad por unidad de suelo, apta para su implantación en suelo no urbanizable (pensada en actividades que necesitan gran superficie de suelo para el desarrollo de la misma. art.26.2.c de la Ley 4/2004 de 9 de diciembre)

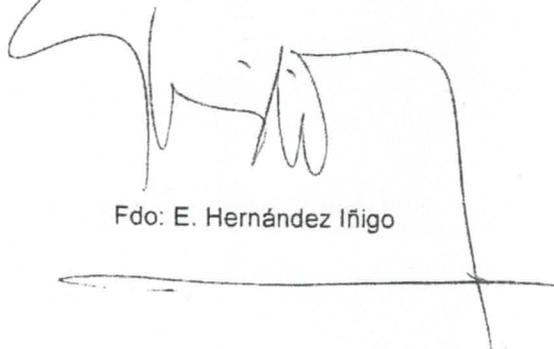
En su estado actual de desarrollo, dicha actividad se considera por parte del técnico que informa, que los terrenos donde se ubica reúnen la condición de suelo urbano por cuanto dispone de la totalidad de servicios urbanísticos como acceso rodado a través de la N-340 en su travesía urbana de Massalavés, conexión y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica a través del CT. propio con capacidad y características para dar servicio a los usos de su actividad, estando igualmente los mismos integrados en la malla urbana, cumpliéndose los preceptos del art. 10.1.b de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.

Consecuente con lo expuesto en el párrafo anterior, en el Concierto Previo del Plan general de Massalavés, aprobado por el Ayuntamiento, dichos terrenos se clasifican como Suelo urbano con calificación de uso industrial.

Es todo cuanto tengo que informar a V.I. a los efectos oportunos.

Massalavés a once de octubre de dos mil seis.

El arquitecto técnico municipal,



Fdo: E. Hernández Iñigo