



El servicio de Dirección Electrónica Habilitada Única (DEHÚ) certifica que:

Ante la DEHÚ comparece la entidad:

Documento asociado: **P4624600E**

Nombre/Razón social: **AJUNTAMENT DE TORRENT**

Representada por:

Documento: **52744743Q**

Nombre: **MARIA DESAMPARADOS FOLGADO TONDA**

En calidad de TITULAR para **ACEPTAR** la notificación puesta a disposición en la DEHÚ:

Identificador: **12266166**

Remitida por: **Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación**

Concepto: **DIC - Declaració d'interés comunitari. Notificacion_233778.pdf**

Fecha de puesta a disposición: **27/01/2026 08:47**

Fecha de acceso al contenido de la notificación: **27/01/2026 09:24**

Aplicación
DEHU
Expediente

Código CSV
DEHU-ef4d-52c4-b78a-131d-73af-5e84-d0b8-6d92
URL de validación
https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

Fecha de registro
27/01/2026
DNI/NIE del interesado
P4624600E



DEHU-ef4d-52c4-b78a-131d-73af-5e84-d0b8-6d92



El receptor AJUNTAMENT DE TORRENT con NIF P4624600E representado por MARIA DESAMPARADOS FOLGADO TONDA con NIF 52744743Q se identificó mediante DNIe/certificado electrónico de Representación Persona Jurídica / Administrador Único y Solidario, en vigor en la fecha de recogida, cuyo titular es C=ES,description=C:CERTIFICADO SECRETARIO,O=AJUNTAMENT DE TORRENT,2.5.4.97=VATES-P4624600E,SN=FOLGADO TONDA,givenName=MARIA DESAMPARADOS,serialNumber=52744743Q,CN=52744743Q MARIA DESAMPARADOS FOLGADO (R:P4624600E) y fue emitido por CN=ACCV RSA1 PROFESIONALES,2.5.4.97=VATES-A40573396,O=ISTEC,L=BURJASSOT,ST=VALENCIA,C=ES con número de serie 364892E29D36442130E9E82CF2B1D2CCB2973AB1.

<u>Aplicación</u> DEHU	<u>Código CSV</u> DEHU-ef4d-52c4-b78a-131d-73af-5e84-d0b8-6d92	<u>Fecha de registro</u> 27/01/2026
<u>Expediente</u>	<u>URL de validación</u> https://run.gob.es/hsbIF8yLcR	<u>DNI/NIE del interesado</u> P4624600E



DEHU-ef4d-52c4-b78a-131d-73af-5e84-d0b8-6d92





Notificació d'acte administratiu /
Notificación de acto administrativo

GVA-DIC-4177704

Cod. Verificació / Cód. Verificación:
3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE

A COMUNICACIÓ / COMUNICACIÓN

L'Administració li notifica el document adjunt.

La Administración le notifica el documento adjunto.

B DADES DEL INTERESAT / DATOS DEL INTERESADO

NIF / NIF: P4624600E Nom / Nombre: Ayuntamiento de Torrent

C DADES DEL PROCEDIMENT ASOCIAT / DATOS DEL PROCEDIMIENTO ASOCIADO

Procediment / Procedimiento: DIC: Declaración de interés comunitario

Identificador de la sol·licitud / Identificador de la solicitud: GVA-DIC-4177704

Data de la sol·licitud / Fecha de la solicitud: 03/10/2025

D OBSERVACIÓNS / OBSERVACIONES

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO (SNU)

EXPTÉ. 4177704 TORRENT CA/CB/mv (Cítese al contestar)

ASUNTO: SOLICITUD INFORME MUNICIPAL Y NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMISIÓN A TRÁMITE

Ver documentación adjunta.

El jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

E DOCUMENTACIÓ QUE S'ADJUNTA / DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

- RESOLUCIÓN AT 4177704_torrent_vehiculos_at--js_firmado_1768992103797.pdf
- Solicitud inf. municipal DTR24_firmado solicitud-inf.-municipal-dtr24_firmado_1769431072522.pdf

València, 26 de gener de 2026

Firmado por: Carlos Aubán Nogués, el
27/01/2026 08:03:38
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de
Urbanismo de Valencia

Resumen SHA-1 del envío / Resumen SHA-1 del envío: 1efef705d48ea17f313d138468e87a5af1bbe1218

Id: GVA-DIC-4177704

Cod. Verificació: 3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE

URL Verif: https://oficinavirtual.gva.es/oficina_tatica/





GENERALITAT
VALENCIANA | ACI.
ARA.

Vicepresidencia Tercera y
Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras,
Territorio y de la Recuperación

Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

Edificio PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 Valencia
963 426 637 urbanisme-valencia@gva.es www.gva.es
(SIR) - Código DIR3: A10017993

Expediente	4177704 CÀ/CB
Municipio	TORRENT
Asunto	REGULARIZACIÓN DE ACTIVIDAD DE COMERCIALIZACIÓN DE VEHICULOS PESADOS, OFICINAS Y ALMACENAMIENTO
Promotor	PORTRAILER, S.L.
Emplazamiento	PARCELAS 9 Y 10, POLÍGONO 32
Documento	RESOLUCIÓN DE ADMISIÓN A TRÁMITE

Vista la solicitud formulada para la actuación de referencia, de la que resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 3 de octubre de 2025, tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (STUV) de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación, solicitud de Declaración de Interés Comunitario (DIC) presentada por D. David Martínez López, en nombre y representación de la mercantil PORTRAILER, S.L., para la atribución del uso y aprovechamiento correspondiente que le permita la regularización de una actividad de comercialización de vehículos pesados, oficinas y almacenamiento ubicada en Suelo No Urbanizable (SNU) del término municipal de Torrent, en concreto en las parcelas 9 y 10, del polígono 32 del catastro de rústica (Partida Mas de Don Pedro).

Al respecto, se aporta proyecto técnico y estudio de integración paisajística de octubre de 2025, así como documentación complementaria. Las documentaciones presentadas se consideran suficientes para valorar, en un principio, la adecuación de la petición al ordenamiento jurídico para su admisión o no a trámite, y sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del procedimiento.

Consta como antecedente el expediente 3746714, en el que por Resolución del jefe del STUV de fecha 29 de mayo de 2025 se inadmite a trámite la solicitud de DIC formulada por D. Augusto Diego Martínez López, en nombre y representación de la mercantil PORTRAILER, S.L., para la atribución del uso y aprovechamiento correspondiente que le permita la implantación de una actividad de estacionamiento de vehículos pesados, a ubicar en SNU del término municipal de Torrent, en concreto en las parcelas 10, 86, 90, 134, 135 y 137 del polígono 32 del catastro de rústica (Partida Mas de Don Pedro).

SEGUNDO. De conformidad con la documentación técnica aportada por la mercantil promotora, el objeto de la solicitud de DIC es la regularización administrativa de la actividad de almacenamiento, oficinas y comercialización de vehículos pesados que actualmente se desarrolla en las parcelas 9 y 10 del polígono 32.





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

PORTRAILER, S.L. es una empresa especializada en la compraventa de maquinaria de segunda mano, centrada principalmente en remolques de camiones para el sector de transportes. Las actividades principales de la ubicación de Torrent son: almacenamiento de remolques que requieren de una puesta a punto para su comercialización, compraventa de maquinaria se segunda mano, oficinas centrales y gestión comercial, almacén de piezas y equipos auxiliares, servicios logísticos y de exportación y atención personalizada al cliente.

La superficie total de las parcelas catastrales 9 y 10 del polígono 32 asciende a 14.281,00 m². No obstante, debe señalarse que sobre la parcela 9 del polígono 32 existe una servidumbre de paso permanente para vehículos, incluidos de gran tonelaje, y personas, a favor de la mercantil PEVIDA, S.L. Esta servidumbre afecta a una franja de terreno de 2.285,29 m², lo que implica que no toda la superficie de las parcelas arrendadas queda vinculada a la actividad proyectada. En consecuencia, resulta necesario diferenciar entre la superficie total de las parcelas vinculadas a la actividad y la superficie efectivamente disponible para el desarrollo de esta que asciende a 11.996,00 m², descontando la zona afectada por la servidumbre de paso.

Existen diferentes construcciones en las parcelas de la actuación con las siguientes superficies de ocupación: zona de oficinas de 159,30 m²; porche de 107,82 m²; zona de entrada, almacén y aparcamiento de 391,90 m²; zona de aparcamientos de 229,78 m²; zona de baños de 16,44 m²; balsa de riego de 106,90 m²; y vestuarios de 54,30 m². La superficie total ocupada por estas construcciones es de 1.066,44 m² y la superficie construida es de 1.017,13 m². La superficie total ocupada por la actividad se resume en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES OCUPADAS	
DESCRIPCIÓN DE LA ZONA	SUPERFICIE VINCULADA A LA ACTIVIDAD (m ²)
Total edificaciones	1.066,44
Viales y aparcamientos	10.249,56
TOTAL	11.316,00

El porcentaje de ocupación por la actividad es del 94,33%, el porcentaje de superficie ocupada por la edificación es del 8,89%, el índice de edificabilidad es de 0,0848 m²/m²s, la altura máxima de las edificaciones es de 6,20 m, el número de plantas de 2 y parte de las construcciones no cumplen con el retranqueo mínimo a lindes de 10 m fijado en el PGOU de Torrent.

TERCERO. Respecto a la acreditación de la capacidad legal para promover la DIC y de la titularidad y/o disponibilidad civil de los terrenos, se adjunta la siguiente documentación por parte de la mercantil promotora:

1. Escritura pública notarial n.º 178 de fecha 22 de marzo de 2016 de constitución de la sociedad PORTRAILER, S.L.

2. Escritura pública notarial n.º 654 de fecha 23 de marzo de 2023 de elevación a públicos de acuerdos sociales en la que constan D. David Martínez López y D. Augusto Diego Martínez López como administradores solidarios.

3. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de junio de 2025, por el que D.ª Dolores Rosa Melero (en calidad de propietaria), arrienda a la mercantil PORTRAILER, S.L. la finca denominada "Casablanca" situada en término de Torrent, Partida de Casablanca,





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

con entrada por el Camino de Tizón número 91-D (las parcelas 9 y 10 del polígono 32 con sus construcciones existentes).

4. Documento de Información Registral del Registro de la propiedad de Torrent n.º 1, en el que constan como propietarios de la finca registral n.º 46864 (integrada por las parcelas catastrales 9 y 10 del polígono 32), D.ª Dolores Rosa Melero y D. Bonifacio Arenas Ramírez (gananciales), así como una servidumbre de paso permanente para vehículos, incluidos de gran tonelaje y personas, ubicada en una franja de terreno de la parcela 9, en favor de varias fincas registrales.

CUARTO. En fecha 20 de enero de 2026 se emite informe por la jefa de Sección adscrita a este Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Las presentes actuaciones deben regirse por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (DOGV de 16-07-2021) y sus modificaciones posteriores, el cual contiene el régimen jurídico vigente de aplicación al SNU en la Comunidad Valenciana en su Título IV, Capítulo I (artículos 210 a 225) y legislación concordante de aplicación.

En especial, resultan de aplicación las modificaciones del TRLOTUP establecidas en la Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (incluye el apartado 8.º en el artículo 211.1.f. del TRLOTUP), en el Decreto Ley (DL) 14/2023, de 19 de diciembre, del Consell, convalidado por Resolución 56/XI de 15/02/24, del Pleno de les Corts Valencianes que abre un nuevo plazo de dos años para que se puedan tramitar solicitudes de DIC,r hasta el 31 de diciembre de 2025 e incluye las actividades terciarias o de servicios en el apartado 1 de la DT24. Al amparo de este nuevo plazo, se presenta en fecha 3 de octubre de 2025 la solicitud objeto del presente expediente.

Asimismo, resultan relevantes las modificaciones del TRLOTUP introducidas por la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa y la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer la reconstrucción después de los daños producidos por la DANA (modifica el apartado 2.b. de la DT24).

SEGUNDO. En relación con los presupuestos exigidos por el TRLOTUP a examinar en cumplimiento del citado artículo 223.2, se realizan las consideraciones que se exponen en este fundamento de derecho y en el siguiente:

El régimen ordinario de las DIC,s previas a las licencias municipales se prevé en los artículos 214.1 y 216.1 del TRLOTUP para los supuestos contemplados en el artículo 211.1, párrafos e), f) y g) del TRLOTUP.

El artículo 211.1 del TRLOTUP establece que: *“La zonificación del Suelo No Urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los usos y aprovechamientos”* que cita a continuación, entre los que se encuentra, el apartado f),





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

referido a "actividades terciarias o de servicios", Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:", entre ellas el párrafo 8º incluye la posibilidad de: "Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre que requiera la ocupación mínima de una hectárea. Deberá cercarse adecuadamente, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5º del presente apartado".

La mercantil promotora encuadra la actividad en el uso y aprovechamiento previsto en el artículo 211.1.f).8º del TRLOTUP en cuanto almacenamiento de vehículos pesados. No obstante, también se desarrolla en el emplazamiento la compraventa y alquiler de vehículos pesados. La mercantil se acoge al procedimiento especial de DIC de regularización al amparo de la Disposición Transitoria Vigesimocuarta (DT24) del TRLOTUP y al documento de criterios interpretativos de la DT24, actualizado en fecha 6 de mayo de 2024 por la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente y Territorio, incluido en el Catálogo de disposiciones relativas a la ordenación de la actividad administrativa de la actual Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio y de la Recuperación (publicado en la página Web de la citada Vicepresidencia y en el Portal de Transparencia de la Generalitat).

TERCERO. La citada DT24 del TRLOTUP, dispone lo siguiente:

A) "1. Las actividades industriales, productivas, y terciarias o de servicios existentes y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 del 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en las mismas, deberán obtener la autorización ambiental y de funcionamiento exigida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de actividades de la Comunidad Valenciana. Únicamente a estos efectos, podrán obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de la declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la presente disposición y en lo no previsto en ella, en el régimen de las DIC previstas en este texto refundido". En relación con ello, a la vista de la documentación aportada por la empresa promotora se realizan las siguientes consideraciones:

1. Respecto al requisito de que la actividad se encuentra pendiente de obtener la autorización ambiental y de funcionamiento por parte del Ayuntamiento de Torrent: en el proyecto técnico se indica que en la actualidad las instalaciones carecen de la autorización ambiental correspondiente; no consta documento del Ayuntamiento de Torrent que verifique que efectivamente está pendiente la obtención de las autorizaciones citadas, sin que haya quedado acreditada la categoría de la actividad por la cual precisaría la autorización ambiental y de funcionamiento en aplicación del epígrafe correspondiente de los Anexos de la citada Ley 6/2014, a la que se remite expresamente la DT24.

2. Respecto al requisito de que se trate de una actividad industrial, productiva o terciaria o de servicios: el proyecto técnico aportado indica que parte de las instalaciones se destina a almacenamiento de vehículos, por lo que se encuadraría esta actividad en el artículo 211.1.f).8º del TRLOTUP, en cuanto actividad terciaria o de servicios.

Asimismo, el artículo 2 de los estatutos de la sociedad señala que la mercantil promotora realiza la actividad principal de comercio al por mayor no especializado, conforme a la categoría 4690 de la CNAE, intermediación en operaciones comerciales de compraventa al por mayor, compraventa al por menor, importación, exportación de productos de lícito comercio, alquiler de maquinaria y vehículos industriales con motor y

Resolución admisión a trámite DIC

Página 4 de 13

Id: GVA-DIC-4177704
CSV:KUUMIUAJ:URHD15Z:IFIR6UDX URL de validación: <https://www.tramitava.es/csv/index.faces?cadena=KUUMIUAJ:URHD15Z:IFIR6UDX>
URL verif.: https://onlinavirtual.gva.es/onlina_tatica/





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

sin motor. Consta en la Web oficial de la mercantil que se dedica a la compra y venta de ocasión y alquiler de vehículos a medida para el sector del transporte: remolques, semirremolques, tauliner, semitauliner, furgones frigoríficos y paqueteros, portabobinas, porta troncos, portacontenedores, extensibles, basculantes, góndolas y bañeras, vehículos portadores de gas, pisos móviles (reciclaje) lonas y semilonas.

Al respecto, el documento de criterios interpretativos de la DT24 indica: "La DT 24 se refiere a <actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios>, lo cual debe ponerse en relación con lo dispuesto en el artículo 211.1, apartados e) y f) del TRLOTUP. Estos dos apartados establecen que dichas actividades son usos admitidos en SNU, por lo que las actividades relacionadas en dichos apartados son las susceptibles de regularización vía DT24. El apartado 2 b) de la DT 24 permite que otras actividades industriales y productivas distintas de las expresamente relacionadas en el art. 211.1.e) (apartados 1.º, 2.º y 3.º) pueden ser objeto de este procedimiento de regularización. En este sentido, cualquier actividad industrial y/o productiva sita en SNU será susceptible de regularizarse, siempre que se cumpla con lo exigido por la regularización de la DT 24. También son objeto del procedimiento regulado en la DT24 las actividades terciarias o de servicios.

¿Qué se entiende por actividad industrial y productiva? El art. 3 de la Ley 21/92, de Industria indica que <Se consideran industrias, a los efectos de la presente Ley, las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación, eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados>. (...) Sin ánimo de ser exhaustivo, se consideran incluidas en el concepto de industria, a efectos de poder obtener una DIC, las siguientes actividades: **actividades relacionadas con la comercialización de vehículos**".

Por lo tanto, las actividades de compraventa y alquiler de vehículos, así como su almacenamiento resultan admisibles, en cuanto actividades industriales y terciarias o de servicios, según las interpretaciones que resultan del TRLOTUP y del documento de criterios interpretativos de la DT24.

3. Respecto al requisito de que se trata de una actividad existente y en funcionamiento sobre SNU, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 del 2014 (20/08/2014): el documento de criterios interpretativos establece respecto al alcance de la expresión "actividad existente y en funcionamiento" lo siguiente: "Únicamente podrán acogerse a la regularización establecida en la DT24 las actividades existentes y en funcionamiento el 20/8/2014, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat 5 y 6 de 2014 y que se mantengan en el ejercicio de esa actividad (y no otra) en el momento de inicio del procedimiento de regularización. No podrán regularizarse actuaciones que hayan supuesto un cambio de actividad posterior al 20/8/2014, pues ello supondría incumplir el requisito de preexistencia, por no existir identidad de actividad. Así pues, no pueden incluirse en el ámbito de aplicación de esta disposición: aquellas actividades que hayan supuesto un cambio de uso de la edificación con posterioridad al 20/8/2014 (...) y aquellas actividades cuyo ejercicio se inicia con posterioridad al 20/8/2014, aunque se desarrolle en un edificio cuya construcción finalizó con anterioridad a dicha fecha (...)".

Consultadas imágenes del Visor Cartográfico de la Generalitat Valenciana (GVA), presumiblemente desde el año 2008 ya se encuentran ocupadas las parcelas por la actividad de almacenamiento de vehículos. No obstante, no se han aportado por la mercantil promotora documentos justificativos del inicio de la actividad de compraventa y alquiler de vehículos en el emplazamiento.

4. Continúa la DT24 estableciendo en su apartado 1 que:





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

"Será posible la regularización especial siempre que se cumplan las siguientes circunstancias y condiciones:

a) La no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones". Consultadas imágenes del Visor Cartográfico de la GVA, aparentemente todas las construcciones, instalaciones y zonas de aparcamiento existentes en las parcelas 9 y 10 aparecen ya ejecutadas con su configuración actual en el año 2008. Teniendo en cuenta que para verificar si ha transcurrido el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística respecto a todas las construcciones existentes, se debe aplicar el plazo establecido en la ley urbanística en vigor a la fecha de finalización de la actuación urbanística, tal y como dispone el artículo 255.6 del TRLOTUP. En este caso resulta de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) que en su artículo 224.1 establece un plazo de caducidad de cuatro años para adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística, siendo aplicable este plazo a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como SNU común, no existiendo plazo de caducidad para las actuaciones en SNU protegido.

Por todo ello, se presume que este plazo de caducidad ha transcurrido en relación con la mayor parte de las construcciones e instalaciones al ubicarse en SNU Común, no así respecto a las zonas asfaltadas de parking y almacenamiento ubicadas en SNU Protegido en la zona de afectación del Camino de Tizón, Carretera CV-411, respecto de las cuales procede la tramitación del pertinente expediente de restauración de la legalidad.

"b) Se podrán admitir obras de reforma y de mejora y de ampliación de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente. Se permitirán ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales siempre que no superen el 20% de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en uso. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario". En relación con ello, el proyecto no plantea obras de reforma, mejora y/o ampliación.

"c) Se dote de la adecuada conexión con el sistema viario, así como la suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas". Este apartado está relacionado con el artículo 211.3 del TRLOTUP que dispone: "Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará mención expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor".

El proyecto técnico indica respecto a las infraestructuras y servicios que se accede al emplazamiento por la Carretera CV-411 de doble sentido, la cual conecta con la AP-7. El suministro de agua para la actividad, clientes y trabajadores proviene de CHARCOS SECS, S.L. La actividad dispone de una fosa séptica, la cual se vacía de forma periódica por parte de un gestor autorizado. Actualmente la actividad dispone y se abastece de suministro eléctrico. Únicamente se generan residuos asimilables a domésticos que serán gestionados en los contenedores municipales próximos a la zona de actuación.

"d) Se requerirá de acuerdo con el artículo 220, párrafos 3 y 4, un estudio de integración paisajística y no podrán autorizarse edificaciones o usos incompatibles, con los informes en materia de patrimonio cultural o los documentos ambientales, que resulten exigibles de acuerdo con la normativa sectorial". Se han aportado los documentos pertinentes, que deberán ser valorados por las administraciones sectoriales pertinentes.





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

5. El apartado 2 de la DT24 indica que: "*En el otorgamiento de estas DIC, se podrá eximir del cumplimiento de:*

a) La superficie mínima de la parcela sobre la que se asienta la actividad y ocupación máxima de dicha parcela". Al respecto, no se cumple el 50% libre de ocupación por la actividad, al suponer una ocupación del 94,33%. No obstante, la mercantil promotora solicita expresamente la aplicación de esta exención.

b) Que el tipo de la actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1º, 2º y 3º de la letra d) del artículo 211; y que el tipo de actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1.º a 8.º de la letra f) del artículo 211.1". No resulta necesario aplicar esta exención para el uso y aprovechamiento contemplado en el artículo 211.1.f.8º del TRLOTUP, pero sí para el uso industrial de comercialización de vehículos (artículo 211.1.d. del TRLOTUP).

c) Acreditar la necesidad de implantar la actividad en el Suelo No Urbanizable que exige al artículo 220". La mercantil promotora solicita expresamente la aplicación de esta exención.

6. El apartado 3 de la DT24 continúa con el siguiente tenor literal: "*No podrán otorgarse estas declaraciones de interés comunitario, cuando la consolidación de la actividad en suelo no urbanizado resulte incompatible con un desarrollo territorial del municipio, acorde con los principios de esta ley y de la estrategia territorial valenciana, por afectar valores ambientales o paisajísticos, por ser incompatible con afecciones territoriales, por su cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras*".

En relación con ello, el documento de criterios interpretativos señala: "*b) Incompatibilidad con afecciones territoriales. Donde haya una afección sectorial que limite la aplicación de la DT24, aquella prevalecerá sobre la regularización que permite la DT24. Lo explicaba muy bien (aunque hoy está derogado), el artículo 63.2 de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (<Límites a la potestad de Planeamiento>), cuando establecía que: <2. La potestad de planeamiento estará sujeta al resto de determinaciones derivadas de la Ley de ordenación del territorio y protección del paisaje y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables>. Por consiguiente, la regularización no puede prevalecer sobre afecciones sectoriales (carreteras, costas, etc.), y no procederá allí donde la afectación sectorial la impida íntegramente; sin perjuicio de que, en aplicación del principio de proporcionalidad proceda parcialmente allí donde sea posible conjugarla con la afección sectorial*".

Respecto a las posibles afecciones sectoriales que concurren en el emplazamiento e informes sectoriales a solicitar, se destacan los siguientes: de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Autónoma, dada la cercanía de la A-7, del Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación de Valencia dado que el acceso es desde la CV-411, del Servicio de Planificación y del Servicio de Movilidad de la Conselleria, puesto que la actividad produce tráfico de vehículos pesados y del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, dada la ubicación en el ámbito del PORN del Parque Natural de l'Albufera.

Además, consultadas las capas del Visor Cartográfico de la GVA, se constata que en la actualidad los terrenos no están afectados por riesgo de inundación según la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, pero sí están en zona inundada por la DANA de 29 de octubre de 2024, según la cartografía elaborada por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio (SGRT); siendo colindantes a zonas afectadas por riesgo de inundación según la cartografía del





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

SNCZI, tal y como consta en el Visor de la Web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Al respecto, la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA (DOGV de 16/04/2025), regula un régimen transitorio como consecuencia de la publicación de la cartografía DANA 2024, hasta la aprobación de la revisión del PATRICOVA. Al presente supuesto se le aplica el apartado 3 de la disposición transitoria segunda (DT2) de la Ley 2/2025, que indica lo siguiente:

"Hasta el momento en que se apruebe la revisión del PATRICOVA a la que se refiere la disposición adicional segunda de esta norma, se aplicarán las siguientes reglas en la tramitación de procedimientos urbanísticos:

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a suelos en situación básica rural que figuren como inundables en la cartografía del PATRICOVA y en la cartografía SNCZI, y además como inundados en la cartografía DANA 2024 del Visor Cartográfico de la Generalitat (cartografía DANA), podrán continuar con su tramitación ordinaria, y en su caso, ser aprobados, conforme a la normativa urbanística vigente. Estos instrumentos deberán cumplir con las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del dominio público hidráulico, o norma que lo sustituya. En el informe del órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación, que valore las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además deberá incluirse un apartado sobre los estudios necesarios para evaluar el riesgo y/o las medidas preventivas a aplicar respecto de la realidad descrita por la cartografía DANA. El mismo régimen se aplicará a las declaraciones de interés comunitario (DIC) solicitadas en este tipo de suelos".

El apartado 5 de la citada DT2 de la Ley 2/2025 dispone que: *"En el caso de que las actuaciones previstas en los apartados 2, 3 y 4 estén afectadas por obras hidráulicas competencia de la Administración General del Estado que estén programadas y no ejecutadas, la Conselleria competente en materia de urbanismo podrá condicionar su ejecución al simultáneo desarrollo de dichas obras".* En relación con ello, en el entorno de la actuación la CHJ tiene previstas varias obras de la revisión y actualización del Plan General del Riesgo de Inundación, así como diversas obras de emergencia para la reparación de los daños producidos por la DANA. Por ello, durante la tramitación del presente expediente la CHJ, el SGRT y/o la DG del Agua, deberán informar si la autorización de la DIC (en el caso de que fuese aprobada), podría quedar condicionada al simultáneo desarrollo de estas obras hidráulicas ya programadas o a cualesquier otras obras de las diferentes administraciones que afectasen a su ámbito y se programasen con posterioridad a la Resolución de admisión a trámite de la DIC,r.

7. La solicitud de la DIC,r se ha realizado antes del 31 de diciembre de 2025, por lo que se cumple el apartado 4 de la DT24. El proyecto técnico propone un canon de uso y aprovechamiento de 6.112,00 €, conforme al artículo 221 del TRLOTUP y un plazo de vigencia de la DIC de 20 años, de acuerdo con el artículo 222 del TRLOTUP; cuestiones que se valorarán durante la tramitación de la DIC,r.

A la vista de la documentación aportada por la mercantil promotora, se concluye que concurren las circunstancias exigidas en la DT24 para admitir a trámite la modificación-ampliación de la DIC,r solicitada, debiendo tener en cuenta las observaciones realizadas en este fundamento de derecho.

Resolución admisión a trámite DIC

Página 8 de 13

CSV:KUUMIUAJ:AURHDJSZ:FIGR6UDX

Id: GVA-DIC-4177704

URL de validación: <https://www.gva.es/cv/validacion/index.faces?cadena=KUUMIUAJ:AURHDJSZ:FIGR6UDX>

Cod. Verificació: 3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE

URL Verif: https://oficinavirtual.gva.es/oclicm2_tatica





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

CUARTO. En relación con los presupuestos exigidos por el planeamiento aplicable a examinar en cumplimiento del citado artículo 223.2 del TRLOTUP, se realizan las siguientes consideraciones:

A) El planeamiento vigente en el municipio de Torrent es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), actualmente en vigor, aprobado definitivamente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 26 de enero de 1990 (BOP de Valencia de 30-10-91) y Modificación n.º 10 del PGOU sobre el régimen del SNU, aprobada definitivamente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 7 de agosto de 2000 (BOP de Valencia de 10-01-2001), según los cuales las parcelas afectadas por la actuación propuesta se encuentran clasificadas y calificadas como SNU Común Agrícola Regadio (SNU-CAR) y SNU de Especial Protección de Dominio Público de Infraestructuras (SNU-EPDP) en la zona de afección del Camino de Tizón, Carretera CV-411. Las NN. UU. del citado PGOU establecen el siguiente régimen urbanístico:

1. La Sección 3º (Normas de suelo no urbanizable común agrícola de regadio, SNU-CAR) incluye el artículo 8.4.3.2. (Condiciones de uso) que dispone: *Usos dominantes: rústico de regadio (CR); usos compatibles: todos los incluidos en el artículo 8.4.1.6-B, excepto los expresamente prohibidos: (rústico ganadero (CG), rústico esparcimiento (CO), infraestructura viaria (IV), infraestructura ferroviaria (IF), infraestructura hidráulica (IH), residencial unifamiliar (RU), industria, categorías 2.º y 3.º (MI), almacén, categoría 2.º (MA), equipamiento escolar (EE), equipamiento deportivo (ED), parque básico (PB) y terciario comercial (TC)*. No se admite en SNU-CAR el uso terciario y de aparcamientos (TG), categoría 4.º: aparcamientos habilitados en superficie sobre parcela privada y como complemento a otro uso, que regula el artículo 7.2.2 de las NN. UU.

Continúa el artículo 8.4.1.6.B. señalando que también son compatibles: *“todos aquellos no incluidos en la relación y enumerados en el artículo 8 de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana”*. El artículo 8.2 de la LSNU del 92 permite, mediante DIC en SNUC, las actividades terciarias que se desarrollan en el artículo 19, el cual no contempla, entre las actividades terciarias en general, el estacionamiento y almacenamiento de vehículos.

Finaliza el artículo 8.4.3.2. señalando que no son compatibles *“los usos expresamente prohibidos; usos prohibidos: los contemplados en el artículo 8.4.1.6-C y, además: rústico extractivo (canteras, minas) y rústico ganadero”*. El artículo 8.4.1.6-C señala que serán usos prohibidos en este suelo los no comprendidos en los puntos A (usos dominantes) y B (usos compatibles, así como los compatibles cuando no se ajusten a las condiciones en que se definen en cada zona”.

El artículo 8.4.3.3. (Condiciones de parcelación) establece: *“Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: parcela mínima de 5.000 m² para usos industriales y terciarios (artículos 18 y 19 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2.E), que serán de 3.000 m². No se fija parcela para el resto de las instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedarán fijadas en la propia concesión”*.

El artículo 8.4.3.4 (Condiciones de la edificación) indica: *“A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación: (...) Para el resto de las instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones a tramitar de interés comunitario, no se fija ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán fijadas en la propia concesión. B) Separación de linderos, edificación y núcleos de población. Separación mínima de linderos: 20 m; separación mínima entre edificios: 100 m y separación mínima de núcleos de población: 350 m. Para las edificaciones a tramitar de interés comunitario, estas distancias podrán reducirse a la mitad de las anteriores. C) Altura y número de plantas. Número máximo de plantas: 2; altura de cornisa*





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

máxima sobre la cota natural del terreno: 6,50 m. Por encima de esta altura solo se permitirá la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos (...).

2. La Sección 2º (Normas de suelo no urbanizable de especial protección, urbanizable de especial protección aquellas áreas y subáreas que interesa preservar de la acción urbanizadora en función de su valor forestal o carácter de dominio público. (...).

El artículo 8.4.2.2. (Condiciones de uso) establece: "Usos dominantes: rústico forestal (CF); usos compatibles: parque básico (PB), rústico secano en zona no forestal (CS) y rústico esparcimiento y ocio (CO); usos prohibidos: el resto de los usos compatibles del artículo 8.4.1.6 A y B".

El artículo 8.4.2.4 (Condiciones de la edificación) establece: "A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación. (...) Obras e instalaciones de interés comunitario. Solo se permitirán las correspondientes a los usos dominantes y compatibles permitidos cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos. La superficie de parcela, ocupación y la edificabilidad se fijarán en el trámite del expediente de interés comunitario. Los proyectos justificarán la ausencia de impacto ambiental y paisajístico. B) Separación de lindes y edificación: separación mínima 20 m; separación mínima entre edificios: 100 m. (...)".

B) Así pues, a la vista de la documentación aportada por la mercantil promotora y en aplicación de los preceptos expuestos, los usos y aprovechamientos propuestos de almacenamiento de vehículos pesados, compraventa y alquiler, no resultan compatibles ni en SNU-CAR ni en SNU-EPDP por estar entre los usos prohibidos del artículo 8.4.1.6. de las NN. UU del PGOU y no encontrarse entre los usos terciarios permitidos en SNU por los artículos 8.2 y 19 de la LSNU de 1992, a la cual se remiten las NN. UU. del PGOU. Respecto a las condiciones de la edificación previstas en los artículos arriba referidos, cabe señalar que no ha quedado acreditado que se cumpla con la separación mínima de edificación a algunos lindes (20 m), con la separación mínima entre edificios (100 m), ni con la altura de cornisa máxima sobre la cota natural del terreno: 6,50 m.

Aunque, en un principio, se constata el incumplimiento de determinadas normas del PGOU, los criterios interpretativos de la DT24 de fecha 6 de mayo de 2024 disponen: "El procedimiento extraordinario de legalización arbitrado por la DT24 permite eximir a la actividad del cumplimiento del planeamiento urbanístico municipal vigente (tanto en lo referido a usos permitidos, como a parámetros urbanísticos del tipo distancia a lindes, superficie mínima de parcela o similares), puesto que, de cumplirse, no sería necesaria la regularización mediante este trámite. Conviene destacar que el apartado 1.b de la DT24 admite expresamente la inadecuación al planeamiento vigente. (...) Respecto del tipo de suelo, cabrá la regularización mediante DIC,r, tanto en SNU Común como en SNU protegido, aun cuando el uso no esté expresamente previsto en el planeamiento, tal y como exige el art. 26.c) del TRLOTUP para la implantación de usos en este último tipo de suelo. La DIC,r es un régimen de regularización especial previsto en la ley, y debe primar la posibilidad de regularizar este tipo de actividades en SNU protegido por encima de la regla general de previsión de uso expreso en dicho suelo. Se aplica pues la preeminencia del régimen especial sobre el general".

Por lo tanto, en los casos en que el uso propuesto y sus características no estén expresamente permitidos en el planeamiento municipal en el SNU Común y/o Protegido, la regularización mediante la DT24 admite la inadecuación al planeamiento sin que la misma se pueda acentuar, considerando que esa inadecuación es aplicable tanto a parámetros urbanísticos como a usos industriales, productivos, terciarios y de servicios no previstos por el PGOU en SNU; debiendo estar, en todo caso, a lo que dispongan los organismos sectoriales respecto a las materias de su competencia.

Resolución admisión a trámite DIC

Página 10 de 13

CSV:KUUMIUAJ:AUHHDJ52:FIFR6UDX

Id: GVA-DIC-4177704

URL de validación: <https://verificacio.gva.es/sv/front/index.faces?codigovia=KUUMIUAJ:AUHHDJ52:FIFR6UDX>

Cod. Verificació: 3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE

URL Verif: https://oficinavirtual.gva.es/oficina_listica





QUINTO. La documentación aportada se considera suficiente para resolver sobre la admisión a trámite de la DIC, sin perjuicio de que deberán ser subsanadas las siguientes cuestiones mediante la aportación en el plazo de quince días hábiles de las siguientes documentaciones complementarias, y en todo caso, previamente a la resolución final de la DIC:

1. Declaraciones responsables de las personas propietarias de las parcelas, (D.^a Dolores Rosa Melero y D. Bonifacio Arenas Ramírez), mediante las que asuman los compromisos derivados de la concesión de la DIC que a ellas le correspondan, en particular, la inscripción de la vinculación de los terrenos al uso y aprovechamiento autorizado en la DIC.

2. Según consta en consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, por el linde norte de las parcelas 9 y 10 vinculadas a la DIC discurre una acequia (Parcela 9016 del polígono 4), en la zona de acceso a la actuación, por lo que deberá aportarse escrito de compromiso de la mercantil promotora de no afectación a la referida acequia, y en su caso, servidumbre de paso o permiso de ocupación otorgado por el órgano competente titular de la misma.

3. Documentos justificativos de la fecha de inicio de la actividad de compraventa, alquiler y almacenamiento de vehículos pesados en el emplazamiento objeto de DIC, que necesariamente tiene que ser anterior al 20 de agosto de 2014.

4. Dado que se trata de un supuesto que, presumiblemente, conllevará una mayor concentración de vehículos pesados, con remolque, autocaravanas o similares, se deberá efectuar un análisis de los efectos que generan y proponer soluciones que los mitiguen, mejorando la movilidad sostenible de la actuación con el entorno (artículo 220.3 del TRLOTUP).

5. Documento justificativo de los resultados del plan de participación pública en cuanto esta se haya realizado, en cumplimiento del artículo 6.5 del TRLOTUP.

6. Justificación del cumplimiento del artículo 210.5 del TRLOTUP que dispone: *"Todas las edificaciones y actividades que estuvieren implantadas el 20 de agosto de 2014 que se regularicen por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos, deberán disminuir el riesgo de incendios forestales cumpliendo las reglas del anexo XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que los sustituya, únicamente en la medida en que o exija el plan municipal de prevención de incendios forestales, sin impedir la viabilidad del proceso de legalización".*

SEXTO. De conformidad con el artículo 223.1 del TRLOTUP, "Las actuaciones sujetas a previa Declaración de Interés Comunitario iniciarán el procedimiento, mediante solicitud del interesado presentada ante la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y del urbanismo, acompañando, además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, un documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijaran por la Conselleria competente en materia de urbanismo, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística". El artículo 223.2 del TRLOTUP dispone que: "La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la referida Conselleria, la cual no admitirá a trámite, previa audiencia al interesado, aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por este texto refundido y el planeamiento aplicable". Finalmente, el 223.3 del TRLOTUP indica que: "En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

definitiva que se adopte. El plazo para resolver sobre la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo".

El procedimiento se sustanciará por los cauces previstos en el artículo 223.4 a), b) y c) del TRLOTUP y, en aplicación del artículo 223.5, "deberá resolverse y notificarse a la mercantil interesada en el plazo de seis meses por el órgano competente de la Conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere notificado la resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud".

SÉPTIMO. Para resolver sobre la admisión a trámite de la solicitud es competente el jefe del STUV de la actual Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación, conforme a lo establecido en el artículo 9.3 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, en relación con el Reglamento Orgánico y Funcional de la antigua Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, aprobado por Decreto 104/2025, de 8 de julio, del Consell y la Orden 2/2024, de 6 de marzo, de la citada Conselleria.

A la vista de lo expuesto, ponderando los antecedentes y fundamentos expresados y la legislación vigente en materia urbanística y de general aplicación, en uso de las atribuciones que me son conferidas se dicta la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERO. ADMITIR A TRÁMITE la solicitud de DIC formulada por D. David Martínez López, en nombre y representación de la mercantil PORTRAILER, S.L., para la atribución del uso y aprovechamiento correspondiente que le permita la regularización de una industria existente destinada a la actividad de comercialización de vehículos pesados, oficinas y almacenamiento ubicada en SNU del término municipal de Torrent, en concreto en las parcelas 9 y 10, del polígono 32 del catastro de rústica (Partida Mas de Don Pedro).

La eficacia de la presente Resolución queda condicionada a la aportación de las subsanaciones señaladas en el fundamento jurídico quinto en el plazo de quince días hábiles y, en todo caso, previamente a la resolución definitiva de la DIC. En relación con ello, de acuerdo con el artículo 22.1.a) de la LPACAP, el requerimiento a la mercantil promotora para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos necesarios suspende el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la notificación de dicho requerimiento y la recepción de la documentación complementaria.

SEGUNDO. Someterla a información pública por un periodo de veinte días hábiles, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, así como la realización del trámite de audiencia con notificación expresa a las personas titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.





TORRENT. VEHÍCULOS

Expte. 4177704-CB

TERCERO. Solicitar informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias sectoriales. Se solicita, asimismo, informe del Ayuntamiento de Torrent sobre cuyo término municipal se pretende implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento, las cuestiones a valorar indicadas en el presente documento y otras consideraciones de oportunidad.

De acuerdo con el artículo 22.1.d) de la LPACAP, la solicitud de los informes sectoriales y municipal suspende el plazo máximo legal para resolver el procedimiento hasta la recepción de dichos informes, si bien la falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

EL jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

Firmado por Carlos Aubán Nogués, el
21/01/2026 10:27:28
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de
Urbanismo de Valencia

GENERALITAT
VALENCIANA

Resolución admisión a trámite DIC

Página 13 de 13

Id: GVA-DIC-4177704
CSV:KUUMIUAJ:AUHDJ5Z:FIIR6UDX URL de validación: <https://www.serviziopublici.es/servicio/validacion/2026/01/21/KUUMIUAJ:AUHDJ5Z:FIIR6UDX>
Cod. Verificación: 3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Tercera y Conselleria
de Medio Ambiente, Infraestructuras,
Territorio y la Recuperación

Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/Gregori Gea 27, 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es - www.gva.es

**AYUNTAMIENTO DE TORRENT
DEPARTAMENTO DE URBANISMO**

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA (SNU)

EXPEDIENTE: 4177704 TORRENT CA/CB /mv (cítese al contestar)

**ASUNTO: NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ADMISIÓN A TRÁMITE, SOLICITUD DE
INFORME MUNICIPAL Y AUDIENCIA A COLINDANTES**

Ha sido admitida a trámite en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (STUV) la solicitud de declaración de interés comunitario de regularización (DIC,r), con el número de expediente de referencia, promovida por D. Miguel Ángel Gómez Ballesteros, actuando en representación de la mercantil PORTRAILER, S.L., para la regularización de una industria existente destinada a la actividad de comercialización de vehículos pesados, oficinas y almacenamiento, en suelo no urbanizable (SNU), en el término municipal de Torrent, en concreto en las parcelas 9 y 10, del polígono 32, del Catastro de Rústica, del referido término municipal.

Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Vigesimocuarta (DT24) del Texto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, modificado por el Decreto-Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat, a efectos de proseguir con la tramitación del expediente, se le solicita informe municipal aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento sobre los siguientes requisitos que exige la citada DT24:

1. La existencia de la actividad en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP (antes del 20/08/2014).

2. Sí la actividad objeto de regularización se encuentra pendiente de obtener la autorización ambiental y de funcionamiento por parte de ese Ayuntamiento.

3. La no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones.

4. En el caso de que se planteen obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad, se deberá valorar que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

5. En el caso de que se planteen ampliaciones permitidas por no superar el 20% de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en uso, se deberá valorar si se trata de ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales.

6. Sí se ha dotado de la adecuada conexión con el sistema viario, así como suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

7. Se debe valorar si la consolidación de la actividad en SNU resulta incompatible con un desarrollo territorial del municipio, acorde con los principios de esta Ley y de la estrategia afecciones territoriales, por su cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras.

CSV:KUXUELC4:9VHBQKSC:LRNC2KEL URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=KUXUELC4:9VHBQKSC:LRNC2KEL>

Id: GVA-DIC-4177704

URL Verif: https://oficinavirtual.gva.es/oficina_tatica/

Cod. Verificació: 3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE





Asimismo, según los artículos 220 y concordantes del TRLOTUP, aplicables en las DIC de regularización, se solicita la emisión de informe municipal aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, ponderando las circunstancias que seguidamente se transcriben:

- a) Características de las actividades existentes con estudio justificativo de que las construcciones son las estrictamente necesarias para las mismas o bien la necesidad de su ampliación, en su caso. Valoración positivista de la actividad solicitada.
- b) Incidencia sobre la ordenación territorial y el destino y el carácter generales del SNU del municipio o municipios afectados, valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo y la mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.
- c) Compatibilidad de la actuación con la ordenación del SNU contenida en el planeamiento vigente. Se justificará su adecuación a la zona de ordenación estructural en la que se localice los terrenos y el cumplimiento de las normas básicas reguladoras de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11, 21 y 26 del TRLOTUP.
- d) La utilización racional del territorio y la evaluación del impacto en el medio físico y, especialmente, en la utilización de los recursos naturales, el paisaje y los espacios clasificados de SNU protegido u objeto de cualquier otra medida de preservación. Igualmente deberán valorarse la situación técnica de: abastecimiento de agua potable; saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos sólidos; posibilidad de abastecimiento, de vertido y depuración mediante acometida a red pública; suministro de energía eléctrica e itinerario de accesos a la actividad, en su caso.
- e) Propuesta motivada de canon de uso y aprovechamiento de conformidad con el artículo 221 del TRLOTUP, (valorando el coste de la construcción como si la ejecución de las obras se fuera a realizar en el momento actual) y haciendo referencia, en su caso, si el Ayuntamiento lo estima pertinente, a la posibilidad de exención o reducción, de acuerdo con el párrafo 3 del citado artículo, si así hubiera sido solicitado por el interesado.
- f) Propuesta motivada del plazo de vigencia del uso o aprovechamiento conforme al artículo 222 del TRLOTUP. El plazo máximo de uso y aprovechamiento por el cual se tiene que otorgar la DIC,r es de 30 años, contados a partir de la concesión de la DIC,r, prorrogables por periodo igual o inferior al inicialmente asignado.

Por todo ello, se somete el expediente a su consideración para la emisión de informe en el plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en los artículos 60 y 223.4.b) del TRLOTUP, significando que la falta de emisión en plazo del informe solicitado no interrumpirá la tramitación del procedimiento.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 223.4.c) del TRLOTUP, se solicita la realización del trámite de audiencia con notificación expresa a las personas titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes de la parcela en cuestión, ya que desconocemos la identidad de los mismos, para que, en el plazo de 15 días, puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

Concluido el plazo de audiencia deberán remitirnos certificación de dicho trámite, y para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53.1.e) y 76.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se solicita copia de los escritos de alegaciones formuladas por las personas interesadas presentadas en el





Ayuntamiento, en el caso de que las haya habido, para que puedan ser tenidas en cuenta al redactar la propuesta de resolución. Se recuerda que, tal y como establece el artículo 83.3 del LPACAP que *"quienes presenten alegaciones u observaciones en este trámite tienen derecho a obtener de la Administración una respuesta razonada"* por lo que se requiere también copia de la contestación que a dichas alegaciones se hayan hecho, en su caso.

Es por ello por lo que, tal y como se establece en los artículos 140 y 141 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, se solicita su colaboración a fin de proseguir la tramitación del expediente.

La documentación presentada por el promotor se encuentra a su disposición en la dirección web de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación, entrando en el enlace https://ovius.gva.es/oficina_tatica/#/inicio, apartado "CONSULTA DICs", indicando el número de expediente en el recuadro de búsqueda situado a la izquierda de la pantalla.

Asimismo, al objeto de que pueda servirle de ayuda para la elaboración del informe municipal solicitado, se encuentra en el siguiente enlace de la dirección web de la citada Conselleria, el documento de criterios interpretativos de la DT24 de fecha 6 de mayo de 2024:

[933c9cfdb39b-94c1-eecf-a1944da69f3c \(gva.es\)](https://ovius.gva.es/933c9cfdb39b-94c1-eecf-a1944da69f3c)

El jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

Firmado por Carlos Aubán Nogués, el
26/01/2026 09:33:00
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de
Urbanismo de Valencia
VALÈNCIA

Id: GVA-DIC-4177704
CSV:KUXUELCA4:9VHBQKSC:LRNC2KEL
URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=KUXUELCA4:9VHBQKSC:LRNC2KEL>
URL Verif: https://oficinavirtual.gva.es/oficina_tatica/
Cod. Verificación: 3AXT3T4N:28BQ7DSF:71HJFFJE



