

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp.: C-23/23.

Assumpte: declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial.

Ref.: OL/rm.

AJUNTAMENT DE BUÑOL

C/ CID, 20

46360 - BUÑOL

Amb data de registre 16/03/23 ha tingut entrada consulta de l'Ajuntament de Buñol mitjançant la qual plantegen determinades qüestions relacionades amb els procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials, concretament els generats per edificacions aïllades en sòl no urbanitzable (minimització individualitzada), regulats en el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), aprovat per Decret legislatiu 1/2021, del Consell.

Concretament, en el primer apartat, l'Ajuntament de Buñol planteja les qüestions següents:

PRIMER. Sobre parcel·les en les quals existisca una edificació principal construïda amb anterioritat al 20/08/2014 que es destine a l'ús d'habitatge i que pot ser objecte d'expedient de minimització d'impacte territorial, és possible tramitar aquest expedient si sobre la mateixa parcel·la existeixen altres edificacions construïdes amb posterioritat al 20/08/2014?

D'acord amb l'article 230.1 del TRLOTUP, les persones propietàries d'edificacions susceptibles d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228 del text refós que, per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat, no puguin integrar-se en un pla especial de minimització hauran de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial (DSIMIT). Per a això, hauran de presentar davant l'Ajuntament, junt amb la sol·licitud, la documentació que acredite que no és possible incloure-les en un àmbit de minimització d'impactes dels previstos en l'article 228.2 del TRLOTUP. Així mateix, hauran de justificar que es compleixen els requisits mínims següents per a obtindre la DSIMIT:

- Les parcel·les mantenen la morfologia rural i no es compleixen amb les característiques pròpies de les zones urbanitzades, per la qual cosa conserven una parcel·lació de característiques rurals.
- Les construccions es troben completament acabades abans del 20/08/2014.
- La densitat de l'àmbit definit és inferior a 3 habitatges per hectàrea i l'habitatge no forma nucli de població.
- La construcció principal existent en la parcel·la és susceptible d'acollir els usos residencials descrits en l'article 228.

Segons l'especificat en l'article 228.3 del TRLOTUP: *únicament podran legalitzar l'obra i l'ús residencial, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014.* Per contra, aquelles construccions executades en data posterior no poden incloure's en el procediment de minimització. No obstant això, si una construcció compleix els requisits establits, pot incloure's en un procediment de minimització d'impacte ambiental i territorial (individualitzat en aquest cas), si existeixen altres edificacions en la parcel·la executades amb data posterior al 20/08/2014. Sobre aquestes últimes, sense possibilitat de legalització a través d'aquest procediment, s'hauran d'iniciar actuacions en matèria de protecció de la legalitat urbanística. Per a això, l'ajuntament haurà de comunicar aquesta situació a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori (AVPT) si ha dut a terme l'adhesió a aquesta, o procedir d'ofici a la incoació del corresponent expedient de disciplina urbanística. En la tramitació del citat expedient es resoldrà si la construcció posterior al 20/08/2014 és legalitzable o, per contra, s'han d'ordenar les mesures de restauració oportunes per a restablir la legalitat urbanística en la parcel·la.

Conclusió: sobre l'edificació principal destinada a habitatge pot tramitar-se un procediment de minimització, per estar totalment finalitzada abans del 20/08/14; sobre la resta d'edificacions no, per estar finalitzades en data posterior.

SEGON. En el cas que la qüestió anterior siga afirmativa, ¿la minimització d'impacte territorial s'ha d'estendre tant a les edificacions construïdes amb anterioritat al 20/08/2014 com a les edificacions construïdes amb posterioritat al 20/08/2014? o bé ¿la minimització s'ha de limitar exclusivament a les edificacions construïdes abans del 20/08/2014, i s'haurà d'iniciar expedient de protecció per a les edificacions que siguen posteriors al 20/08/2014?

La pregunta formulada ja ha sigut contestada. L'habitatge principal serà objecte de minimització. Si existeix algun element constructiu complementari separat de l'habitatge principal, totalment finalitzat abans del 20/08/14 , i sempre que estiga íntimament connectat

amb l'ús residencial (p. ex. una piscina), podrà ser també objecte de minimització. Si l'element constructiu està finalitzat amb posterioritat al 20/08/14 (encara que tinga connexió amb l'ús residencial), no serà objecte de minimització. Els elements constructius no connectats amb l'ús residencial (p. ex., un hivernacle) no seran objecte d'un procediment de minimització, independentment de la seua data de finalització.

TERCER. En el cas que la primera qüestió siga afirmativa i la minimització d'impacte territorial s'haja de limitar exclusivament a les edificacions construïdes abans del 20/08/2014, ¿la declaració de situació individualitzada ha d'incloure referència al fet que la posterior llicència de legalització ha d'incloure les obres d'enderrocament de l'il·legalment construït amb posterioritat al 20/08/2014?

Segons el que s'estableix en l'art. 230 del TRLOTUP:

“Correspon al Ple de l'Ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial a través d'una decisió reglada i singular sobre el compliment dels requisits legals que no suposa exercici de la potestat de planejament. La declaració de situació individualitzada ha d'incloure les condicions edificatòries a les quals ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció. En aquests casos no seran aplicables els requisits establits en l'article 211.1.b d'aquest text refós.”

De l'exposat es desprén que en la declaració de situació individualitzada (DSI), s'imposen les condicions edificatòries que seran aplicables a l'habitatge objecte de la minimització individualitzada. Per a les construccions existents que no es poden acollir al procediment de minimització, és a dir, les construïdes amb posterioritat al 20/08/2014, s'hauran d'iniciar actuacions per al restabliment de la legalitat urbanística, segons l'indicat en la resposta anterior. És a dir, s'inclourà com una condició edificatòria per a la concessió de la llicència, que l'ajuntament inicié i tramite l'oportú expedient de disciplina urbanística respecte de les edificacions posteriors a 2014, i es dictaran les corresponents ordres de restauració de la legalitat urbanística.

QUART. Les respostes a les anteriors preguntes es poden extrapolar a cossos annexos posteriors al 20/08/2014 que es troben units físicament a l'edificació anterior a 20/08/2014? o bé, ¿cal considerar que es tracta d'una ampliació de l'habitatge i que, per tant, no pot minimitzar l'impacte territorial, ni tan sols l'habitatge original construït amb anterioritat al 20/08/2014?

Tal com s'ha indicat en les respostes anteriors, només poden acollir-se al procediment de minimització d'impactes aquells habitatges existents amb anterioritat al 20/08/2014. Les ampliacions posteriors a aquesta data hauran de sotmetre's a procediment de disciplina urbanística com qualsevol altra construcció, ja siga exempta o adossada a l'habitatge susceptible de minimització.

En la segona part de l'escrit, per part de l'Ajuntament, es planteja la qüestió següent:

"S'han rebut a l'Ajuntament de Buñol diverses peticions de declaració de situació individualitzada per a posterior minimització d'impacte territorial d'habitatges en SNU que acompanyen memòria tècnica de l'immoble i estudi d'integració paisatgística redactada per enginyer o enginyera civil.

La memòria tècnica no inclou referència a les condicions edificatòries a les quals ha d'ajustar-se l'edificació, ni inclou la documentació establida com a obligatòria en els termes previstos en l'annex I del CTE- Part I, per als projectes bàsics, per la qual cosa a priori haurà de completar-se una vegada siga declarada la situació individualitzada de l'habitatge i se sol·licite llicència de legalització.

Independentment del contingut de la documentació presentada en aquesta fase del procediment, l'ús de les edificacions que són objecte de minimització d'impacte territorial és RESIDENCIAL pel que s'inclouen entre els usos recollits en l'article 2.1. a) de la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació. Per a edificacions d'ús RESIDENCIAL l'article 10.2. a) d'aquesta llei estableix que els projectistes tindran titulació d'arquitecte o arquitecta.

(...)

PRIMER. Considerant que les edificacions que són objecte de l'expedient de minimització d'impacte territorial es destinen a l'ús RESIDENCIAL, quines titulacions han de posseir els tècnics que redacten els PROJECTES BÀSICS de legalització previstos en l'article 230 del TRLOTUP?

Segons es disposa en l'article 230 del TRLOTUP, la concessió de llicència de legalització de la construcció instada en una actuació individualitzada, ha d'ajustar-se a les condicions edificatòries establides pel Ple de l'Ajuntament en la declaració de situació individualitzada.

Després d'haver obtingut la declaració de situació individualitzada, la persona interessada ha de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació a l'ajuntament a la qual ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística, una anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i mesures correctores proposades per a evitar-los, un projecte bàsic, on es

describa la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLOTUP.

La vigent regulació de la minimització d'impactes ambientals i territorials, indica que en el cas de la minimització individualitzada, la regularització de l'habitatge s'obté amb la "licència de minimització d'impacte territorial" (en el procediment de minimització col·lectiva a la licència que posa fi al procediment se la denomina "licència d'obres de legalització", aquesta diferència de denominació és purament "literària").

El procediment en tots dos casos finalitza amb una licència. Aquest acte és el que regularitza l'habitatge, i suposa una autèntica licència d'obres, que permet precisament que s'implementen les obres de minimització que constitueixen l'objecte del procediment. Per això, cal concloure que la licència obtinguda en un procediment de minimització substitueix la licència ordinària d'obres que no es va obtenir en el seu moment.

Amb això s'aconsegueix la regularització jurídica de l'habitatge i l'evitació dels impactes ambientals que pretén la minimització. Una vegada s'hagen executat les obres, haurà de sol·licitar-se pel propietari la corresponent licència d'ocupació que verificarà que aquesta execució és conforme a la licència ("d'obres de legalització" en un cas, i "de minimització d'impacte territorial" en un altre), (art. 228.5, últim paràgraf i art. 230.2, segon paràgraf TRLOTUP).

Per tot el que s'ha dit anteriorment, tenint en compte que el règim aplicable a la licència de minimització és el règim general de licència per a habitatge ordinari (art. 215 TRLOTUP), es desprén que per a la redacció dels projectes bàsics de legalització, el projectista haurà d'estar en possessió de la titulació acadèmica i professional habilitant per a la redacció del projecte bàsic d'obra, segons el que determina la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació (LOE), en funció dels usos establits en l'article 2 de la citada llei.

L'article 2.1 de la LOE estableix els següents usos:

- a) *Administratiu, sanitari, religiós, residencial en totes les seues formes, docent i cultural.*
- b) *Aeronàutic; agropecuari; de l'energia; de la hidràulica; miner; de telecomunicacions (referit a l'enginyeria de les telecomunicacions); del transport terrestre, marítim, fluvial i aeri; forestal; industrial; naval; de l'enginyeria de sanejament i higiene, i accessori a les obres d'enginyeria i la seua explotació.*
- c) *Totes les altres edificacions els usos de les quals no estiguen expressament relacionats en els grups anteriors.*

I segons l'article 10.2 d'aquesta llei:

Quan el projecte a realitzar tinga per objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant serà la d'arquitecte/a.

En aquest cas, tal com indica l'Ajuntament de Buñol en la seua consulta, la titulació acadèmica i professional habilitant per a la redacció de projectes en ús RESIDENCIAL, és la d'ARQUITECTE/A.

No obstant això, segons s'indica en la LOE, podran redactar projectes parcials del projecte, o parts que el complementen, altres persones tècniques, de manera coordinada amb l'autor d'aquest. Quan el projecte es desenvolupe o complete mitjançant projectes parcials o altres documents (sobre tecnologies específiques o instal·lacions de l'edifici) cada projectista assumirà la titularitat del seu projecte.

Per a un estudi més detallat de totes les qüestions relacionades amb la minimització, pot consultar-se en la web de la Direcció General d'Urbanisme la Guia orientativa per a la minimització de l'impacte territorial;

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551182/167854409/Gu%C3%ADa+Orientativa+Minimizaci%C3%B3n+%28marzo+2021%29.pdf/f950e4f9-5402-4ce6-b5e5-41ece09d4ef7?t=1623159796612>

I la Guia per a la presentació de la documentació tècnica en un procediment de minimització individualitzada:

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551182/367458161/2.+MANUAL+DE+MINIMIZACION+DE+IMPACTO+TERRITORIAL.pdf/7ba77780-7c18-385b-3a05-8db3d0ea8ff3?t=1680160248288>

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix que és atribució de la persona titular de la direcció general amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme: *"Evacuar, previs els informes tècnics o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú, les consultes que, en*

qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant”.

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua tasca d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME