

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Exp.: C-30/2023

Assumpte: Procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials

Ref.: OL/rm

Ajuntament d'Albaida
Plaça Major, 7
46860 Albaida

Amb data de registre 11.04.2023, ha tingut entrada una sol·licitud remesa per l'Ajuntament d'Albaida mitjançant la qual planteja una consulta en relació amb el procediment de minimització aplicable a l'habitatge existent en la parcel·la 187 del polígon 23 del seu terme municipal. Tot això segons el regulat en els articles 228 a 231 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, del Consell.

Vist el que planteja l'Ajuntament, és procedent fer les consideracions següents:

1. El text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge regula dos procediments de minimització d'impacte: el que podem denominar "minimització col·lectiva" per a àmbits densos d'habitatges (objectivats en àmbits on existisca una densitat igual o superior a tres habitatges/ha), la qual s'articula a través de la tramitació d'un pla especial (PE) de minimització, és a dir, un instrument de planejament, i, el segon dels procediments, que està conformat per la tramitació d'una llicència municipal (amb una sèrie de peculiaritats de tramitació descrites en la llei), per a aquells casos on ens enfrontem a un o dos habitatges aïllats, al marge de qualsevol àmbit dens d'habitatges.

2. El text legal exigeix la tramitació d'un PE per a àmbits on existisca aqueixa densitat de més de tres habitatges/ha, però no diu com ha de definir-se geomètricament aqueixa hectàrea. Pot conformar-se un cercle, un quadrat, un rectangle, un rombe o qualsevol forma geomètrica.

Aquesta *omissió* s'ha regulat de manera deliberada per part del legislador, a fi que els ajuntaments tinguen un marge de discrecionalitat suficient que els permeta aplicar el procediment a situacions fàctiques molt dispars entre si (fins i tot dins del mateix municipi).

3. Tal com s'ha explicat, allí on existisca un àmbit dens d'habitatges (per ex., 50 habitatges), és obvi que a l'ajuntament haurà de tramitar un PE; igualment obvi és que allí on existisquen un o dos habitatges completament aïllats de qualsevol àmbit dens a tramitar mitjançant PE, tramitarem una llicència individualitzada. Però existeixen una sèrie de casos *limítrofs* (que podríem xifrar en àmbits d'entre 3 i 10 habitatges) en els quals, segons definim geomètricament l'hectàrea, obtindrem una densitat superior a tres habitatges/ha, o no.

A partir d'ací, la pregunta és òbvia: en aquests casos *limítrofs*, l'ajuntament pot optar lliurement entre l'un o l'altre procediment? La resposta és no. No hem d'oblidar en aquest punt, com és l'objectiu de la minimització: executar una sèrie d'obres que disminuïsquen, eviten o pal·lien els efectes perniciosos que sobre medi ambient i territori estan provocant aqueixos habitatges. Per tant, en aquests casos, la corporació municipal haurà de dur a terme un estudi previ i determinar com és la solució tècnica més viable (tenint en compte també l'aspecte econòmic) per a executar aqueixes obres que són l'objecte de la figura. Si d'aqueix estudi previ es dedueix que, per exemple, la implantació de sis depuradores individuals és la solució més adequada per a atacar el problema de la contaminació dels aquífers, podran concedir-se sis llicències individualitzades; si, per contra, s'arriba a la conclusió que és més adequada la implantació d'una depuradora comuna, caldrà tramitar un PE que englobe els sis habitatges. Tot això definint en aqueix moment la forma geomètrica de l'hectàrea perquè complim el requisit legal de densitat. En resum: l'important són les obres en què consisteix la minimització, i una vegada hàgem determinat la manera d'executar aquelles, aplicarem el procediment més convenient, d'entre els regulats en la llei.

Això únicament per a aquests casos limítrofs. Per als casos que anteriorment hem denominat "obvis", caldrà tramitar PE o llicència individualitzada, segons corresponga.

4. La consulta se circumscriu a una parcel·la concreta, dins d'una zona on existeixen més construccions. Cal posar de manifest que l'exercici de la potestat de planejament és una funció pública, de manera que no és potestatiu per als propietaris adherir-se o no a un PE de minimització si l'ajuntament determina que per a aqueix àmbit procedeix la tramitació d'aquest PE. Els propietaris han de participar de manera obligatòria, perquè el bé jurídic protegit que es pretén preservar és la conservació del medi ambient i territori. En aquest sentit, també és una obligació per als ajuntaments impulsar la tramitació de PE de minimització allí on existisquen àmbits densos d'habitatges.

5. Finalment, cal indicar que encara que la llei no ho exigeix, l'Ajuntament d'Albaida pot procedir al que es denomina una "delimitació d'àmbits". És a dir, pot determinar quins habitatges s'integren en algun d'aqueixos àmbits densos i per tant minimitzarà el seu impacte mitjançant la tramitació d'un PE. Això dona seguretat jurídica a la resta de propietaris, de manera que aquell habitatge que no estiga inclòs en un àmbit de PE podrà sol·licitar una llicència individualitzada, amb la seguretat que es tramitarà.

La delimitació d'àmbits pot fer-se de dues formes: o bé es tramita un PE que establisca l'ordenació estructural dels tres àmbits densos, per exemple, que té el municipi (i per descomptat, els delimita geogràficament; després cadascun completarà la seua ordenació detallada mitjançant la tramitació d'un PE per a cada nucli d'habitatges, que al no tindre determinacions d'ordenació estructural, serà d'aprovació municipal), o bé s'opta per la segona opció, com és portar cap una estricta delimitació geomètrica dels àmbits ("dibuixar la ratlla", dit en termes poc ortodoxos), sense tramitar un PE i per tant, sense establir ordenació. Amb això es dota igualment de seguretat jurídica als propietaris, que sabran que fora de tal delimitació poden sol·licitar llicències individualitzades.

Per a una anàlisi més detallada, poden 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+IMPACTE+TERRITORIAL.pdf/7ba77780-7c18-385b-3a05-8db3d0ea8ff3?t=1680160248288>

CONCLUSIÓ: podria tramitar-se una llicència individualitzada de minimització en l'habitatge de referència, sempre que estiguem en un nucli *limítrof*, deixant constància en l'expedient que la solució individualitzada és la idònia des d'un punt de vista tècnic i econòmic. Si estem davant un nucli dens (el que hem denominat "cas obvi"), haurà de tramitar-se un PE que incloga l'habitatge en qüestió. Tot això en els termes d'aquest informe.

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, no tindran caràcter vinculant*".

D'altra banda, se'ls informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor 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:

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

El director general d'Urbanisme