

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp.: C-49/22

Assumpte: Llicències d'ocupació en els procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials.

Ref: OL/rm.

AJUNTAMENT D'AGOST
PLAÇA D'ESPANYA, núm. 1
03698 AGOST

Amb data de registre 20/7/22 ha tingut entrada un escrit de l'Ajuntament d'Agost mitjançant el qual realitza un consulta sobre diverses qüestions referents a la concessió de llicències dins dels procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials regulats en els articles del 228 al 231 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, del Consell.

L'Ajuntament indica que són freqüents en el seu municipi les sol·licituds de llicències d'ocupació en habitatges construïts al marge de la legalitat urbanística. A causa de la possibilitat de legalització d'aquests habitatges acabats amb anterioritat al 20/08/2014 a través dels procediments de minimització d'impactes, i planteja les qüestions següents:

a) ¿La llicència derivada d'una minimització d'impacte ha d'anar sempre seguida d'una llicència de legalització perquè l'habitatge es trobe totalment regularitzat? ¿Cal obtindre llicència de minimització i, no obstant això, no sol·licitar una llicència de legalització, i en aquest cas l'habitatge continua quedant en el règim de l'article 256 amb les seues limitacions?

La vigent regulació de la minimització d'impactes ambientals i territorials distingeix dos procediments: la minimització col·lectiva (per a àmbits amb densitat ≥ 3 habitatges per ha) i la minimització individualitzada (per als casos en què hi haja un o dos habitatges aïllats, al marge de qualsevol dels anteriors àmbits). En els dos procediments, la regularització de l'habitatge s'obté amb la concessió d'una llicència. En el cas de la minimització col·lectiva, mitjançant la tramitació d'un pla

especial (PE) i la posterior concessió de llicències per a cadascun dels habitatges inclosos en l'àmbit; en el cas de la minimització individualitzada, únicament es requereix l'obtenció d'una llicència.

En el primer supòsit (minimització col·lectiva), la llicència que posa fi al procediment és denominada "llicència d'obres de legalització" (art. 231.2 TRLOTUP); en el segon supòsit (minimització individualitzada) és denominada "llicència de minimització d'impacte territorial" (art. 230.2 TRLOTUP). Aquesta diferència de denominació (purament "literària") no suposa en cap cas que després de la llicència de minimització haja de sol·licitar-se una llicència de legalització per a la regularització de l'habitatge.

El procediment en els dos casos finalitza amb una llicència (denominada "d'obres de legalització" en un cas, i "de minimització d'impacte territorial" en l'altre). Aquest acte és el que regularitza l'habitatge, i suposa una autèntica llicència d'obres, que permet precisament que s'implementen les obres de minimització que constitueixen l'objecte del procediment. Per això, cal concloure que la llicència obtinguda en un procediment de minimització substitueix la llicència 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, el propietari haurà de sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació, que verificarà que aquesta execució és conforme a la llicència ("d'obres de legalització" en un cas, i "de minimització d'impacte territorial" en l'altre) (art. 228.5, últim paràgraf, i art. 230.2, segon paràgraf del TRLOTUP).

Per tot el que s'ha dit anteriorment, és evident que el nou règim de l'habitatge serà l'establert en el PE + llicència (per a minimització col·lectiva), i llicència (per a minimització individualitzada), no l'establert en l'article 256 del TRLOTUP. L'habitatge passa d'una situació d'il·legalitat a una de legalitat, i aquesta legalitat la regulen els instruments indicats.

b) ¿Hi ha la possibilitat de concedir llicència d'ocupació (a l'empara de l'article 32.3 de la LOFQE) als habitatges que es troben en la situació de l'article 256 del TRLOTUP, sempre que complisquen les condicions exigibles a l'ús a què es destinen (habitatge) sense la prèvia regularització mitjançant minimització d'impacte territorial i la posterior legalització?

El transcurs del termini per a l'exercici de les potestats de restauració de la legalitat urbanística no converteix en legal una edificació (art. 256 TRLOTUP). Per tant, si l'edificació no és legal (i no ho és perquè no disposa de llicència d'obres), no se li pot atorgar una llicència d'ocupació, conforme al que s'estableix en l'article 32.1 de la Llei 3/2004, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació (LOFQE), ja que tota llicència d'ocupació ha d'estar precedida d'una llicència d'obres (la primera certifica que l'obra s'ha executat conforme a les prescripcions de la segona). En aquest sentit, l'atorgament de llicències de primera o segona ocupació a habitatges "prescrits" pel mer fet del transcurs del termini de restauració, "buida" de contingut l'objectiu que pretén la minimització: pal·liar els impactes ambientals provocats per habitatges implantats en el territori de manera irregular

mitjançant l'atorgament d'una llicència d'obres de minimització, llicència que substitueix la llicència ordinària d'obres que no es va obtindre en el seu moment.

Conforme al que s'ha explicat, un habitatge que té llicència d'ocupació, però no té llicència d'obres, queda enquadrat en el supòsit de fet establert en l'article 228 del TRLOTUP, atés que ha sorgit al marge dels processos formalitzats d'edificació perquè no disposa de la preceptiva llicència d'obres. En aquest sentit, serà objecte d'un procediment de minimització d'impacte ambiental, individual o col·lectiu.

Ara bé, si aquest habitatge ja disposa dels serveis urbanístics adequats per a minimitzar l'impacte negatiu que produeix sobre el territori, el medi ambient i el paisatge, la finalitat que la llei pretén amb el procediment de minimització s'ha complert. No obstant això, aquest habitatge no entrarà en el tràfic jurídic immobiliari amb totes les garanties que exigeix la seguretat jurídica, atés que el seu propietari no podrà exhibir el títol que acredite la seua legalitat, que no és un altre que la llicència d'obres de legalització o la llicència de minimització regulada en els articles 230 i 231 del TRLOTUP. La regularització jurídica de l'habitatge (la conversió de l'habitatge en legal) s'obindrà després de la concessió de la llicència corresponent, segons el procediment de minimització d'impactes, individual o col·lectiu, que es porte a terme. Fins que no s'obtinga aquesta llicència de minimització no es podran concedir llicències de primera o segona ocupació.

c) En aquells habitatges que es presumisca que NO requeriran obres de minimització d'impacte, ¿cal interpretar que la determinació de la NO necessitat d'adoptar mesures de minimització es pot realitzar en el si del procediment de llicència d'ocupació, i en conseqüència cal atorgar llicència d'ocupació sense previ procediment de minimització d'impactes? ¿O ha de realitzar-se el procediment reglat de minimització d'impactes regulat en l'article 228 i següents del TRLOTUP encara que es presumisca que no es requeriran obres de minimització?

La pregunta formulada ja ha sigut contestada en els paràgrafs anteriors. No obstant això, s'insisteix en l'obligatorietat de l'obtenció de la llicència d'obres de legalització o la llicència de minimització (segons que es tracte de procediment de minimització d'impactes individual o col·lectiu) prèviament a la concessió de la llicència de primera ocupació o declaració responsable de primera ocupació, pels motius exposats.

d) En el cas d'habitatges existents patrimonialitzats i que van obtindre llicència d'ocupació sobre la base de la jurisprudència i sense tindre en compte si requerien o no actuacions de minimització d'impacte, ¿cal concedir llicències posteriors d'ocupació a la ja concedida sense necessitat de realitzar prèviament un procediment per a minimitzar l'impacte territorial?

No. A pesar que l'habitatge va obtindre llicència d'ocupació en el passat sense tindre llicència d'obres, a partir de la promulgació en el TRLOTUP dels procediments de minimització és obligatori obtindre una llicència de minimització amb caràcter previ a l'obtenció de posteriors llicències d'ocupació, conforme al que ja s'ha explicat.

Respecte a 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, després de l'emissió dels informes tècnics o, fins i tot, del 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, els informem 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 respostes 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