

Servici de Règim Jurídic

EXP.: C-52/2023-TAC 3320656.

Assumpte: Procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials

Ref.: OL/rm.

AJUNTAMENT D'ALBATERA
Plaça d'Espanya, 1
03340 – ALBATERA

Ha tingut entrada una sol·licitud remesa per l'Ajuntament d'Albatera mitjançant la qual planteja consulta en relació amb les agrupacions territorials URB 1 a 6 que formen part de l'estudi previ per a la delimitació de nuclis d'habitatges en sòl no urbanitzable susceptibles d'acollir-se al procés de minimització d'impacte territorial. L'Ajuntament sol·licita que, per part d'esta direcció general, s'indique si estos àmbits complixen els requisits de minimització, en particular, el relatiu a la justificació de la parcel·lació rural i, en cas contrari, es determinen les actuacions necessàries per a actuar en estos àmbits. Tot això, segons el que es regula en els art. 228 a 231 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, del Consell.

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

1. El TRLOTUP regula dos procediments de minimització d'impacte: el que podem denominar "minimització col·lectiva" per a àmbits densos d'habitatges (objectivats en àmbits en què hi haja una densitat igual o superior a 3 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 als casos en què 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 en què hi haja esta densitat de més de 3 habitatges/Ha, però no diu com ha de definir-se geomètricament esta hectàrea. Pot conformar-se un cercle, un quadrat, un rectangle, un rombe o qualsevol forma geomètrica.

Esta "omissió" ha sigut regulada de manera deliberada per part del legislador, amb vista 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 hi haja un àmbit dens d'habitatges (per ex., 50 habitatges), és obvi que l'ajuntament haurà de tramitar un PE; igualment obvi és que allí on hi haja un o dos habitatges completament aïllats de qualsevol àmbit dens a tramitar mitjançant PE, tramitem una llicència individualitzada. Però hi ha 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 3 habitatges/Ha, o no.

A partir d'ací la pregunta és òbvia: en estos casos "limítrofs", l'ajuntament pot optar lliurement entre un procediment o l'altre? La resposta és no. No hem d'oblidar en este punt, com és l'objectiu de la minimització: executar una sèrie d'obres que disminuïsquen, eviten o pal·lien els efectes perniciosos que sobre el medi ambient i el territori estan provocant estos habitatges. Per tant, en estos casos, la corporació municipal haurà de dur a terme un estudi previ i determinar quina és la solució tècnica més viable (tenint en compte també l'aspecte econòmic) per a executar estes obres que són l'objecte de la figura. Si d'este estudi previ es deduïx 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 el moment la forma geomètrica de l'hectàrea perquè complim el requisit legal de densitat. En resum: el que és important són les obres en què consistix la minimització, i una vegada hàgem determinat la manera d'executar estes, aplicarem el procediment més convenient, d'entre els regulats en la llei.

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

4. La delimitació d'àmbits pot fer-se de dos maneres: o bé es tramita un PE que establisca l'ordenació estructural dels, per exemple, tres àmbits densos que té el municipi (i, per descomptat, els delimita geogràficament; després cada un completarà la seua ordenació detallada mitjançant la tramitació d'un PE per a cada nucli d'habitatges, que per no tindre determinacions d'ordenació estructural, serà d'aprovació municipal); o bé s'opta per la segona opció, com és portar a terme 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.

5. Segons s'establix en la Guia orientativa per a la minimització de l'impacte territorial, per a la regularització d'habitatges en l'entorn del sòl no urbanitzable (SNU) pel procediment de minimització de l'impacte territorial s'han de complir tres criteris previs, com són:

Criteri 1: les edificacions es troben en SNU, comú o protegit.

Criteri 2: les finques conserven una parcel·lació de característiques rurals.

Criteri 3: les edificacions es troben completament acabades abans del 20 d'agost de 2014.

Per a una anàlisi més detallada, poden consultar-se en el 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>

CONCLUSIÓ: Per tot el que s'ha exposat, cal indicar que correspon a l'Ajuntament d'Albatera establir els criteris per a la delimitació dels àmbits susceptibles de minimització d'impactes, així com efectuar les comprovacions que cal per a assegurar que es complixen els criteris previs establits en el TRLOTUP.

Una vegada sol·licitada la tramitació del PE davant de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la documentació estiga incompleta, es requerirà a l'ajuntament l'esmena corresponent. Les qüestions que sorgisquen durant la tramitació del PE es resoldran segons el procediment establert, i la decisió correspondrà a l'òrgan substantiu competent per a resoldre.

En les qüestions relatives a la justificació de la parcel·lació rural, es prestarà especial atenció al Manual d'elaboració, definició i tramitació de la documentació tècnica dels projectes de minimització d'impacte d'habitatges en sòl no urbanitzable; este manual disposa el que següix:

“Com justificar que una parcel·la manté les característiques rurals?

Si una finca rural ha patit o no una parcel·lació de caràcter urbanístic es podrà documentar mitjançant la documentació següent:

- S'acreditarà amb un històric del registre de la propietat respecte a la parcel·la analitzada o mitjançant un certificat emés per l'ajuntament en el qual s'indique que les parcel·les objecte de l'inici d'un expedient de minimització no han sigut sotmeses a modificacions parcel·làries de caràcter urbanístic.

S'entén que es manté la morfologia rural si:

- Així ho reflectix la documentació cartogràfica d'una situació anterior i posterior a l'autorització administrativa de la segregació o divisió de parcel·la, si és el cas. (Es podrà consultar a través de l'enllaç següent: <https://visor.gva.es/visor/?idioma=va>)

Per a demostrar que no es complixen les característiques pròpies de la urbanització:

- Es podrà documentar amb material fotogràfic que justifique la no urbanització de l'àmbit (art. 177 LOTUP).”

En els casos en els quals no es pugen justificar els requisits establits a conseqüència de la realitat física existent, no es podrà aplicar el procediment excepcional de minimització d'impactes ambientals. El règim aplicable a estos habitatges serà el que estableix l'article 256 del TRLOTUP. No obstant això, tal com s'indica en l'article esmentat, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'estes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, la salubritat i l'adorn o el paisatge de l'entorn.

Respecte a la contestació d'esta 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, amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el 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, 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/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental