

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Exp.: C-54/2023.

Assumpte: procediment de minimització d'impacte territorial

AJUNTAMENT D'IBI

En relació amb la consulta C 54/2023 – SOLCON 3322529, formulada per l'Ajuntament d'Ibi relativa a la possibilitat de tramitar un procediment de minimització d'impacte ambiental, s'informa el següent:

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. Amb data 3 de novembre de 2023, té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud d'informe remesa pel Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística d'esta conselleria, mitjançant el qual se sol·licita informe relatiu a la documentació presentada per l'Ajuntament d'Ibi instant esta Administració un pronunciament sobre determinats aspectes relatius a la possibilitat de tramitar un procediment individualitzat o col·lectiu per a la minimització d'impacte territorial.

SEGON. De la documentació remesa per l'Ajuntament resulta el següent:

L'Agència Valenciana Antifrau (AVA) va dictar Resolució en data 8 de juny de 2023, en relació amb el procediment seguit per esta, relatiu a la irregularitat constatada amb la llicència d'obra major concedida per l'Ajuntament per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en la parcel·la 239 del polígon 4, en sòl no urbanitzable.

L'Ajuntament d'Ibi va emetre informes tècnic i jurídic en dates 19 de juliol de 2023 i 21 de juliol de 2023, respectivament, sobre la possibilitat de la declaració individualitzada de minimització d'impacte ambiental en la parcel·la objecte de l'expedient i la justificació de la impossibilitat d'incloure l'habitatge en un àmbit de minimització d'impactes de nuclis d'habitatges consolidats.

L'AVA va emetre en data 3 de setembre de 2023, informe de seguiment de les actuacions en el qual, en relació amb la possibilitat de tramitar un procediment individualitzat de minimització de l'impacte territorial, indica el següent:

«Este criteri pot no ser l'òptim, atesos els condicionants de l'entorn que, si bé és cert que no excedixen la densitat descrita per norma, esta mateixa norma també estableix que poden considerar-se nuclis de població encara que tinguen densitats inferiors a 3 habitatges/ha (...).

A l'entorn de l'habitatge objecte de la minimització proposada s'observen nombroses construccions al llarg de dos vies d'accés que conformen nucli de població d'acord amb les mateixes normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana d'Ibi (...).

No obstant això, i al ser una qüestió de criteri, podria elevar-se una consulta a la direcció territorial per a determinar si en la situació actual de la parcel·la en l'entorn existent, convindria tramitar-se mitjançant minimització de l'impacte generat pels nuclis d'habitatges irregulars en sòl no urbanitzable o per declaració de situació individualitzada.»

TERCER. En atenció al contingut de l'informe de seguiment de 3 de setembre de 2023, de la AVA, l'Ajuntament d'Ibi eleva consulta a esta Direcció General, a la qual acompanya informe tècnic de 28 de setembre de 2023 en el qual, després d'analitzar els criteris continguts en la Guia orientativa per a la minimització d'impacte territorial: regularització d'habitatges en sòl no urbanitzable, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, conclou el següent:

«Per tot el que s'ha exposat anteriorment, a criteri del tècnic que subscriu, l'edificació residencial podria reunir, segons les dades cadastrals i la consulta dels visors fotogramètrics disponibles, els condicionants tècnics establits per la legislació urbanística i exposats en l'apartat tercer del present informe, per a considerar la seua declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, i tot això sense perjudi del que si és el cas determinaren els informes sectorials preceptius i vinculants, i també la resta d'informes municipals sobre aquest tema, i sense perjudi de la justificació detallada que, amb motiu del corresponent expedient per a la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, es requerisca a este efecte.

Per tot el que s'ha exposat, a mode de síntesi, i excepte millor criteri fundat en dret, es considera procedent la seua tramitació com a DSI-MIT sobre la base del següent:

- Les característiques de l'àmbit pròxim a l'edificació en qüestió, i també del perímetre delimitat per l'Ajuntament d'Ibi són pròpies de l'entorn rural, apreciand-se que la parcel·la posseïx una parcel·lació característica rural atés que: posseïx una superfície i forma similar a les del seu entorn rural, no ha patit una parcel·lació de caràcter urbanístic i no disposa de les característiques d'urbanització exigibles a la condició jurídica de solar.
- No existix una agrupació d'habitatges, però, sí existixen en l'àmbit més pròxim de l'edificació un total de sis habitatges, quatre dels quals es troben dins d'una declaració d'interés comunitari (DIC-20/0267) per a allotjament turístic.
- Les edificacions més properes a l'habitatge objecte del present informe (situades en les parcel·les 241, 242, 243 i 245 del polígon 4) es troben en situació de legalitat i compten amb declaració d'interés comunitari (DIC-20/0267).
- Segons la guia de minimització, el criteri que guie l'Ajuntament a l'hora de delimitar els àmbits de minimització col·lectiva o individualitzada ha de ser "aquell que supose una millor gestió posterior de les obres de minimització a dur a terme i que la facilite, evitant tràmits administratius innecessaris". A més, "ha de justificar-se que les obres de minimització a dur a terme són més viables (des d'un punt de vista tècnic, econòmic, etc.) si es tramita un PE, que si es tramita una llicència individualitzada. Per tant, a criteri de qui subscriu no es considera procedent instar la tramitació d'un PE (ni des del punt de vista tècnic ni econòmic) per a una minimització col·lectiva en un entorn on les edificacions circumdants es troben en situació de legalitat, i on no és procedent la realització d'obres/instal·lacions comunes, sinó que la legalització hauria d'encaminar-se, si és el cas, a la realització d'obres individualitzades sobre les edificacions concretes a fi de minimitzar el seu impacte negatiu en l'entorn, i segons resultara dels informes i de la normativa sectorial aplicable.»

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

PRIMER. La Guia orientativa per a la minimització de l'impacte territorial elaborada per la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat al març de 2021 dedica diverses de les seues respostes a les preguntes bàsiques recurrents a dilucidar quin dels dos procediments de minimització (individualitzada i col·lectiva) ha d'entendre's aplicable a cada cas.

Ha de partir-se de la consideració establida en l'article 228.2 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), que definix els nuclis d'habitatges consolidats a l'efecte de la seua delimitació com a zona urbanística en sòl no urbanitzable del mode següent:

«Es consideren nuclis d'habitatges consolidats les agrupacions d'habitatges implantats sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals. A l'efecte de la minimització d'impactes territorials existix una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjuí que puguen tindre tal consideració grups d'una menor densitat quan siga procedent per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.»

A sensu contrario, l'article 230.1 del TRLOTUP regula les actuacions individualitzades de minimització per a aquelles edificacions que «per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat, no puguen integrar-se en un pla especial de minimització».

Com bé assenyala la Guia orientativa, res indica la norma sobre com haja de delimitar-se l'àmbit en el qual verificar el requisit de densitat: ni quant a la forma ni quant a la superfície. Diu la Guia: «La no determinació legal d'esta forma geomètrica (esta pot ser una circumferència, un quadrat, un rectangle, un rombe, un romboide, etc.) o la superfície de l'àmbit per a efectuar el càlcul de la densitat (una zona de sòl no urbanitzable, un polígon cadastral o qualsevol àmbit que l'ajuntament decidisca per a fer les operacions) dona una gran llibertat a la corporació municipal per a delimitar eixos àmbits a tramitar mitjançant pla especial».

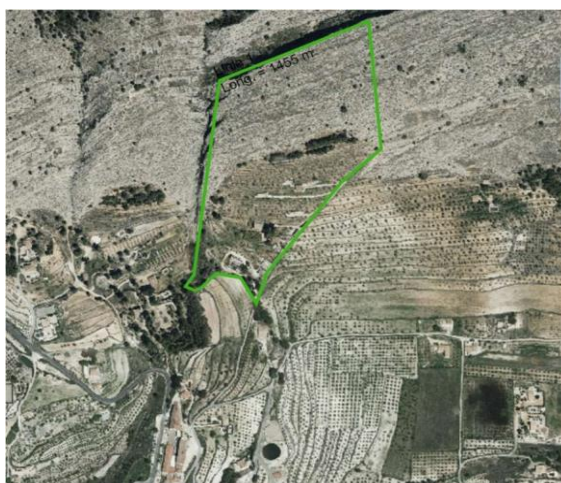
Discrecionalitat esta que ha de resoldre's tenint en consideració «que l'objectiu és minimitzar (esta disminució d'efectes ambientals adversos és l'interés públic que ha de defendre's en esta actuació), és l'ajuntament el que ha de justificar motivadament la tramitació d'un procediment individualitzat (per a un cas concret) o col·lectiu a través de pla especial».

A més, estableix un criteri respecte a la consideració de grups de menor densitat, havent de quedar acreditat en este cas que concorren les condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials a què es referix l'article 228.2 abans transcrit.

SEGON. Assentat així el marc normatiu, correspon analitzar l'informe municipal de 28 de setembre de 2023, especialment en la conclusió que «No existix una agrupació d'habitatges, però, si existixen en l'àmbit més pròxim de l'edificació un total de sis habitatges, quatre dels quals es troben dins d'una declaració d'interés comunitari (DIC-20/0267) per a allotjament turístic».

L'informe no representa gràficament l'àmbit d'anàlisi, sinó que indica que «En l'àmbit més pròxim de l'edificació objecte del present informe existixen uns altres cinc habitatges, situats en les parcel·les 240, 241, 242, 243 i 245 del polígon 4», sent que les edificacions situades en les parcel·les cadastrals 241, 242, 243 i 245 estan legalment emplaçades.

Consultat el visor de cartografia de la Generalitat, l'àmbit indicat (les parcel·les 239, 240, 241, 242, 243 i 245) és el següent:



En el mateix visor de cartografia, activant la capa d'habitatges susceptibles de minimització, s'obté el resultat següent:



És a dir, en l'àmbit analitzat per l'Ajuntament certament existix una única edificació susceptible de minimització, però en l'entorn immediat existix un bon nombre d'estes. Per tant, i sempre tenint en consideració els criteris expressats en la consideració anterior, l'Ajuntament hauria d'efectuar una anàlisi en la qual, d'una banda, es justifique i motive prou la delimitació de l'àmbit d'anàlisi i, a més, per al cas que la densitat resultant siga inferior a tres habitatges per hectàrea, es justifique i es motive prou que no que concorren les condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials a què es referix l'article 228.2 del TRLOTUP.

Respecte de 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, establix, entre les atribucions d'esta direcció general, la d'«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 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:

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

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental