

## **SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

**Expte:** C-69/20.

**Ref:** OL/rm.

**Asunto:** Consulta minimización.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL  
C/ CID, n.º 20  
46360 BUÑOL

En relación con la consulta planteada por el Ayuntamiento de Buñol sobre determinadas cuestiones relacionadas con una solicitud de minimización de impacto territorial individualizada de una vivienda, a la vista del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, en los términos que a continuación se indican, se informa lo siguiente:

### **1. Planteamiento:**

Un propietario pretende legalizar una vivienda radicada en el término municipal de Buñol, si bien la parcela (parcela 84 del polígono 5) catastralmente se encuentra, principalmente, en el término municipal de Yátova. Para la legalización, se solicita una declaración individualizada de minimización de impacto territorial.

El planeamiento de Buñol clasifica el suelo como Suelo no Urbanizable (SnU) común y se desconoce la clasificación de suelo según el planeamiento de Yátova.

Atendiendo, únicamente, a la situación del terreno situado en el término municipal de Buñol, se indica que no hay más de 3 viviendas en el ámbito de 1 Ha. Pero, si se considera también el término municipal de Yátova, sí existe una densidad de viviendas superior a la indicada.



Ante esta situación, se plantean las siguientes cuestiones sobre las que se solicita informe:

¿Procede declarar la situación individualizada de la vivienda por tratarse de una vivienda para la que, considerando únicamente el término municipal de Buñol, no existe una densidad superior o igual a 3 viviendas/Ha., o bien, al considerar los términos de Buñol y Yátova, la vivienda forma parte de una agrupación de viviendas para la que se debe tramitar un expediente de minimización de impacto territorial?

¿Para la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial se debe considerar el área de un círculo de radio 56,4189 m. y centro en la vivienda a estudiar?

## **2.1. Sobre la situación individualizada de la vivienda en relación con el límite de los términos municipales.**

La minimización del impacto territorial en SnU está regulada en los artículos 228 a 231 TRLOTUP.

El artículo 228 del TRLOTUP, en su apartado 2, a los efectos de la delimitación de los ámbitos de núcleos de viviendas consolidados, establece:

*“A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.”*

El TRLOTUP no se refiere a la ubicación de las viviendas en el mismo o diferente término municipal a la hora de la consideración de núcleo de viviendas consolidado y de la delimitación del ámbito de una actuación de minimización de impacto territorial.

El artículo 229 del TRLOTUP, en el apartado 1, al establecer el ámbito que se va a ordenar establece:

*“La ordenación estructural incluirá la delimitación del ámbito de la actuación integrada, sin perjuicio de que el perímetro exacto de la actuación pueda concretarse en la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada incluirá el perímetro exacto de la actuación, la red de servicios y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran necesarias, las edificaciones existentes, así como las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización.”*

Tampoco en este caso hace referencia a los límites municipales, ni siquiera cuando regula los planes urbanísticos que deben establecer la ordenación estructural y el Plan Especial (PE) que debe establecer la ordenación pormenorizada de estos ámbitos.

El artículo 230 del TRLOTUP, en el apartado 1, al regular el supuesto de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, establece:

*“Las personas propietarias de edificaciones susceptibles de acoger los usos residenciales previstos en el artículo 228 de este Texto Refundido que, por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización deberán solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial.”*

Tampoco este precepto, al establecer la posibilidad de declaración de situación individualizada se refiere a los límites de los términos municipales.

De lo dicho hasta ahora, cabe concluir que, de acuerdo con el TRLOTUP, es indiferente la existencia del límite municipal a la hora de aplicar los criterios para la delimitación de una actuación de

minimización de impactos territoriales (conjunta) y para la declaración de situación de individualizada de minimización de impacto territorial.

Respondiendo a la pregunta que se formula en concreto, el Ayuntamiento ha de considerar los términos de Buñol y Yátova a los efectos de valorar la existencia o no de núcleo de vivienda consolidado de acuerdo con el artículo 228 del TRLOTUP.

## **2.2. Criterio de delimitación del ámbito para calcular la densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea.**

El artículo 228.2 del TRLOTUP establece:

*“A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a 3 viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.”*

Si bien en regulaciones anteriores del procedimiento de minimización (DT 4ª Ley 10/2004, de la Generalitat, de Suelo no Urbanizable) se establecía una forma geométrica determinada para delimitar los ámbitos a minimizar (en el caso indicado, la norma se refería a un círculo de 100 m. de radio en el que existieran mas de 10 viviendas), en la regulación vigente establecida en el TRLOTUP, nada se indica en relación a la forma de como debe “dibujarse” esa forma geométrica que nos diga si existen 3 o mas viviendas/Ha., requisito de densidad que determina la obligación de tramitar un PE; en este sentido, si no se da tal densidad, debe tramitarse un procedimiento de minimización individualizada.

La no determinación legal de dicha forma geométrica (ésta puede ser una circunferencia, un cuadrado, un rectángulo, un rombo, un romboide, etc.) es una decisión deliberada del legislador, que ha querido otorgar un margen de discrecionalidad al ayuntamiento para delimitar esos ámbitos a tramitar mediante PE. En este sentido, está claro que allí donde nos encontremos frente a un ámbito denso de viviendas (pe, 50 viviendas), vamos a tramitar un PE; y que allí donde existe/n una o dos viviendas totalmente aisladas de cualquiera de dichos ámbitos vamos a tramitar licencias individualizadas de minimización (art. 230 TRLOTUP). Sin embargo, en aquellos ámbitos que podríamos denominar “límitrofes” (entre 3-10 viviendas/Ha.), dependiendo de como dibujemos la Ha., podemos obtener la densidad requerida para tramitar un PE o no (con lo que tramitaríamos licencias individualizadas).

¿Elo supone que en estos casos “límitrofes”, el ayuntamiento puede optar por el procedimiento de PE o de licencias individualizadas de forma libre? No. Como en cualquier procedimiento administrativo, la decisión ha de estar motivada. En este caso, la motivación en la elección de procedimiento viene dada por un estudio previo de las obras de minimización que se van a implantar. Recordemos que la figura está pensada para minimizar (paliar/disminuir/evitar) los impactos medioambientales y territoriales que provocan viviendas en SnU. ¿De que forma se consigue esto? Llevando a cabo una serie de obras y soluciones técnicas (relativas a vertidos, recogida de residuos, ampliación de viales, etc.) que den

como resultado ese objetivo que conforma la minimización de dichos impactos. Por tanto, debe llevarse a cabo ese estudio previo que nos indique si una solución colectiva (pe, la implantación de una depuradora para el saneamiento de las aguas residuales) es la solución mas viable desde un punto de vista técnico y económico. Si es así, si procede una solución colectiva, deberemos tramitar un PE; si por el contrario, se llega a la conclusión de que las soluciones individuales son mas adecuadas (pe, sistemas individuales de depuración de aguas), deberemos tramitar licencias individualizadas.

Es pues, para estos ámbitos “límitrofes”, donde la ley ha querido dar un margen a los ayuntamientos para que diseñen la forma geométrica mas adecuada que defina la Ha en cuestión y permita cumplir con el criterio de densidad exigido, en orden a tramitar un procedimiento colectivo de minimización, o uno individualizado (previa realización del estudio indicado). No tiene que ser pues necesariamente un círculo la forma geométrica de la Ha.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece que es atribución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo: *“Evacuar, previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno, las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los Ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”.*

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesible por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO