

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C-77/2022-SOLCON 2622772

Municipio: AIELO DE MALFERIT

Asunto: Consulta relativa a informe art 215.2.c) TRLOTUP

AYUNTAMIENTO DE AIELO DE MALFERIT
PL. PALAU, 4
46812 AIELO DE MALFERIT

En relación con la solicitud de consulta realizada por el Ayuntamiento de Aielo de Malferit, a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 215 del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP), para actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable, relativo a la solicitud de licencia municipal para las obras de referencia en el emplazamiento de que se trata, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. D. Miguel Ángel Casas Navarro presentó, el 27 de enero de 2021, escrito de solicitud de informe sobre la posibilidad de construir en la parcela 210, del polígono 7, del término municipal de Aielo de Malferit, una vivienda unifamiliar. En atención a dicha consulta, el Ayuntamiento, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de mayo de 2022, solicita, a su vez, informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

SEGUNDO. En la solicitud de informe se transcribe el informe del arquitecto municipal, que plantea la cuestión en los siguientes términos:

1. La superficie de la parcela sobre la que se pretende construir la vivienda es de 11.351 m². De esta superficie, aproximadamente 6.000 m² están clasificados como suelo no urbanizable Tipo B y los 5.351 m² restantes están clasificados como suelo no urbanizable de especial protección forestal.

2. En suelo no urbanizable común Tipo B está permitido el uso de vivienda unifamiliar aislada, refiriéndose la regulación de la implantación de este uso. En suelo no urbanizable de especial protección forestal no está permitido el uso de vivienda unifamiliar aislada.

No se conocen más datos de la vivienda que se pretende construir, es decir, el uso es residencial y la superficie de la parcela es de 11.351 m², con la particularidad de la diferente calificación de suelo ya referida.

TERCERO. Aiolo de Malferit cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 9 de diciembre de 2020.

CUARTO.- En fecha 10 de noviembre de 2022 se emite informe por el Jefe de Sección adscrito a este Servicio Territorial de Urbanismo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La normativa de aplicación para la vivienda unifamiliar objeto del informe solicitado es la contenida en el TRLOTUP y en el Plan General de Aiolo de Malferit.

SEGUNDO.- La cuestión planteada por el Ayuntamiento se refiere a la parcela mínima para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable que el TRLOTUP, en el artículo 211.1.b, establece en 10.000 m². En el caso que da lugar a la consulta, el promotor se refiere a una parcela de 11.351 m², por lo que, inicialmente, cumpliría con la parcela mínima legalmente exigida. Ahora bien, esta parcela tiene la particularidad de que 5.351 m² de ella están afectados por protección forestal, tanto del planeamiento municipal como del Plan de Acción Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), por lo que si estos 5.351 m² no computan a los efectos de la parcela mínima, los 6.000 m² restantes no alcanzan para cumplir este estándar urbanístico de 10.000 m² de parcela mínima para viviendas unifamiliares.

El TRLOTUP, en el artículo 211.1.b), al establecer los parámetros de uso y aprovechamiento de vivienda aislada y familiar, no diferencia entre suelo no urbanizable común y protegido:

"b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo de la persona propietaria.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas."

En virtud de este precepto, nada impediría que pudiera computarse toda la parcela de 11.351 m² a los efectos de autorizar la vivienda unifamiliar.

El TRLOTUP también regula los usos del suelo no urbanizable protegido en el artículo 26.c): *"Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, conforme al título IV del libro II, deberán estar*

previstas en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, las actividades que prevean los planes estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además, se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados.”

A la luz de este precepto, si la vivienda se sitúa fuera del suelo no urbanizable protegido y en el otorgamiento de la licencia, al amparo de este artículo, se establece que la parte que está calificada como especial protección forestal se realicen actuaciones que no solo sean compatibles con los valores protegidos y no generen impactos significativos en el medio ambiente, sino que también limiten los riesgos y mejoren los bienes protegidos, no se apreciaría ninguna contradicción con lo regulado en la norma transcrita.

En este sentido, antes de otorgar la licencia municipal, será preceptivo el informe de la Administración forestal.

Desde otro punto de vista, para responder a la consulta formulada, es necesario conocer la finalidad del estándar de los 10.000 m² que establece el TRLOTUP y que tiene su origen en la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable.

El preámbulo de esta ley dice: “La vivienda familiar aislada se recogía en nuestra legislación como un uso complementario demandado por las actividades agrarias. Su autorización se supeditaba al cumplimiento de limitaciones a concretar por el planeamiento urbanístico, que impidiera la formación de núcleos de población. Dentro de esta óptica, muchos de los planes de la Comunidad Valenciana, inspirados por las antiguas normas complementarias provinciales, han fijado esas limitaciones conforme a estándares de exigencia más orientados hacia tradicionales medidas de policía rural que hacia criterios de estructuración del territorio. De modo que, con frecuencia, se ha tendido a permitir la ejecución generalizada de viviendas en todo predio agrícola de tamaño y condiciones típicas dentro de su comarca.

Sin embargo, la realidad social presente responde a una lógica distinta. El demandante principal de esta clase de alojamiento no es ya el productor agrario, quien tiende a variar sus hábitos residenciales aprovechando la creciente movilidad de los medios de transporte, sino el usuario de la segunda residencia y la demanda turística. Se ha producido una utilización masiva de este cauce legal que ha conducido a una crisis de saturación, dando pie, en algún caso, a intensos desarrollos residenciales de caracteres quasi-urbanos, pero no planificados ni dotados de las infraestructuras precisas. Esto tiene consecuencias medioambientales y territoriales negativas e, incluso, un indirecto efecto desalentador en los desarrollos residenciales sujetos a procesos convencionales de urbanización.”

Más adelante, el preámbulo sigue diciendo en relación con las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable: *“El plan puede permitir, en suelo no urbanizable común, actuaciones tales como la vivienda familiar, las construcciones agrícolas, incluso las que requieran ciertas obras de arquitectura o la explotación de canteras. Igualmente la planificación sectorial de las carreteras podrá permitir actividades localizadas a su servicio. Pero la planificación, para poder atribuir estos aprovechamientos, deberá condicionar su posibilidad al cumplimiento de ciertas exigencias tendentes a evitar procesos de saturación. Estas exigencias, aunque perfiladas por el planeamiento en atención a la peculiaridad de cada territorio, habrán de atenerse a unos estándares mínimos de observancia general, algunos de ellos directamente prescritos por la ley y otros a concretar técnicamente, por los reglamentos generales de desarrollo que en ella se prevén o por los Planes de Acción Territorial previstos en la Ley 6/1989, de 7 de julio, de ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana.”*

Por lo tanto, la finalidad de este parámetro de parcela mínima de 10.000 m² es evitar procesos de saturación, en cierto modo, homogenizar y objetivizar el establecimiento de medidas para evitar la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable. De este modo, se fija un estándar urbanístico en suelo no urbanizable relacionado con evitar una excesiva densidad de viviendas u otros usos, lo que denomina evitar la saturación. De acuerdo con esta finalidad, el computar a los efectos de este estándar la parte de la parcela calificada de protección, no es contrario al objetivo perseguido por la norma.

De acuerdo con lo expuesto, puede concluirse que, en el caso de que en una parcela parte de los terrenos estén clasificados como suelo no urbanizable común y parte como suelo no urbanizable protegido, se puede computar la parte del suelo no urbanizable protegido junto con la del suelo no urbanizable común, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, siempre que la parte de suelo protegido se destine a usos compatibles con su protección y a la mejora de los mismos.

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, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “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 accesibles 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