

## Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

**Expedient:** C-77/2022-SOLCON 2622772

**Municipi:** AIELO DE MALFERIT

**Assumpte:** Consulta relativa a informe art 215.2.c) TRLOTUP

**AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT**  
PL. PALAU, 4  
46812 AIELO DE MALFERIT

En relació amb la sol·licitud de consulta realitzada per l'Ajuntament d'Aielo de Malferit, a la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, d'acord amb el que es preveu en l'article 215 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant TRLOTUP), per a actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable, relatiu a la sol·licitud de llicència municipal per a les obres de referència en l'emplaçament de què es tracta, s'informa el següent:

### ANTECEDENTS DE FET

**PRIMER.** Sr. Miguel Ángel Casas Navarro va presentar, el 27 de gener de 2021, escrit de sol·licitud d'informe sobre la possibilitat de construir en la parcel·la 210, del polígon 7, del terme municipal d'Aielo de Malferit, un habitatge unifamiliar. En atenció a aquesta consulta, l'Ajuntament, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de 4 de maig de 2022, sol·licita, al seu torn, informe del Servei Territorial d'Urbanisme de València.

**SEGON.** En la sol·licitud d'informe es transcriu l'informe de l'arquitecte municipal, que planteja la qüestió en els termes següents:

1. La superfície de la parcel·la sobre la qual es pretén construir l'habitatge és d'11.351 m<sup>2</sup>. D'aquesta superfície, aproximadament 6.000 m<sup>2</sup> estan classificats com a sòl no urbanitzable tipus B i els 5.351 m<sup>2</sup> restants estan classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció forestal.

2. En sòl no urbanitzable comú tipus B està permès l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, referint-se la regulació de la implantació d'aquest ús. En sòl no urbanitzable d'especial protecció forestal no està permès l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

No es coneixen més dades de l'habitatge que es pretén construir, és a dir, l'ús és residencial i la superfície de la parcel·la és d'11.351 m<sup>2</sup>, amb la particularitat de la diferent qualificació de sòl ja referida.

**TERCER.** Aielo de Malferit compta amb Pla general aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 9 de desembre de 2020.

**QUART.-** En data 10 de novembre de 2022 s'emet informe pel cap de secció adscrit a aquest Servei Territorial d'Urbanisme.

## FONAMENTS JURÍDICS

**PRIMER.** La normativa d'aplicació per a l'habitatge unifamiliar objecte de l'informe sol·licitat és la continguda en el TRLOTUP i en el Pla general d'Aielo de Malferit.

**SEGON.-** La qüestió plantejada per l'Ajuntament fa referència a la parcel·la mínima per a la construcció d'un habitatge unifamiliar en sòl no urbanitzable que el TRLOTUP, en l'article 211.1.b, estableix en 10.000 m<sup>2</sup>. En el cas que dona lloc a la consulta, el promotor fa referència a una parcel·la d'11.351 m<sup>2</sup>, per la qual cosa, inicialment, compliria amb la parcel·la mínima legalment exigida. Ara bé, aquesta parcel·la té la particularitat que 5.351 m<sup>2</sup> d'aquesta estan afectats per protecció forestal, tant del planejament municipal com del Pla d'acció forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), per la qual cosa si aquests 5.351 m<sup>2</sup> no computen a l'efecte de la parcel·la mínima, els 6.000 m<sup>2</sup> restants no arriben a complir aquest estàndard urbanístic de 10.000 m<sup>2</sup> de parcel·la mínima per a habitatges unifamiliars.

El TRLOTUP, en l'article 211.1.b), en establir els paràmetres d'ús i aprofitament d'habitatge aïllat i familiar, no diferencia entre sòl no urbanitzable comú i protegit:

b) Habitatge aïllat i familiar, que compleix els requisits següents:

*1r* Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, abasten la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas serà inferior a una hectàrea per habitatge.

*2n* La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai del 2% de la superfície de la finca rústica; la resta d'aquesta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca del 2% de la superfície de la finca rústica en què es realitzen.

*3r* L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escolaments i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

*4t* S'exigirà una previsió suficient de proveïment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions aniran a càrrec de la persona propietària.

*5é* La construcció no formarà nucli de població d'acord amb el que s'estableix en el planejament urbanístic, i quedaran prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, així com les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius."

En virtut d'aquest precepte, res impediria que poguera computar-se tota la parcel·la d'11.351 m<sup>2</sup> a l'efecte d'autoritzar l'habitatge unifamiliar.

El TRLOTUP també regula els usos del sòl no urbanitzable protegit en l'article 26.c): "Els usos, obres, instal·lacions i activitats que s'implanten en aquests sòls, conforme al títol IV del llibre II, hauran d'estar previstes en el

planejament per ser compatibles amb el manteniment, conservació, millora, aprofitament i posada en valor dels recursos protegits; també es permetrà la implantació de les que siguen necessàries per a limitar els riscos. En aquesta mena de sòl, les activitats que prevegen els plans estaran relacionades amb la utilització, aprofitament o captura de recursos naturals, com ara el vent, el sol, l'aigua o els minerals; a més, s'exigirà que no generen impactes significatius en el medi ambient o que, prèvia avaluació del seu impacte ambiental i l'estudi de la seua integració en el paisatge, el seu interès públic o social prevalga o resulte compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics que podrien resultar afectats."

A la llum d'aquest precepte, si l'habitatge se situa fora del sòl no urbanitzable protegit i en l'atorgament de la llicència, a l'empara d'aquest article, s'estableix que la part que està qualificada com a especial protecció forestal es realitzen actuacions que no sols siguen compatibles amb els valors protegits i no generen impactes significatius en el medi ambient, sinó que també limiten els riscos i milloren els béns protegits, no s'apreciaria cap contradicció amb el regulat en la norma transcrita.

En aquest sentit, abans d'atorgar la llicència municipal, serà preceptiu l'informe de l'Administració forestal.

Des d'un altre punt de vista, per a respondre a la consulta formulada, és necessari conèixer la finalitat de l'estàndard dels 10.000 m<sup>2</sup> que estableix el TRLOTUP i que té el seu origen en la Llei 4/92, de sòl no urbanitzable.

El preàmbul d'aquesta llei diu: "L'habitatge familiar aïllat es recollia en la nostra legislació com un ús complementari demandat per les activitats agràries. La seua autorització se supeditava al compliment de limitacions a concretar pel planejament urbanístic, que impedira la formació de nuclis de població. Dins d'aquesta òptica, molts dels plans de la Comunitat Valenciana, inspirats per les antigues normes complementàries provincials, han fixat aquestes limitacions conforme a estàndards d'exigència més orientats cap a tradicionals mesures de policia rural que cap a criteris d'estructuració del territori. De manera que, amb freqüència, s'ha tendit a metre l'execució generalitzada d'habitatges en tot predi agrícola de grandària i condicions típiques dins de la seua comarca.

No obstant això, la realitat social present respon a una lògica diferent. El demandant principal d'aquesta classe d'allotjament no és ja el productor agrari, que tendeix a variar els seus hàbits residencials aprofitant la creixent mobilitat dels mitjans de transport, sinó l'usuari de la segona residència i la demanda turística. S'ha produït una utilització massiva d'aquest via legal que ha conduït a una crisi de saturació, donant peu, en algun cas, a intensos desenvolupaments residencials de caràcters quasi-urbans, però no planificats ni dotats de les infraestructures necessàries. Això té conseqüències mediambientals i territorials negatives i, fins i tot, un indirecte efecte descoratjador en els desenvolupaments residencials subjectes a processos convencionals d'urbanització."

Més endavant, el preàmbul continua dient en relació amb els habitatges unifamiliars en sòl no urbanitzable: "El pla pot permetre, en sòl no urbanitzable comú, actuacions com ara l'habitatge familiar, les construccions agrícoles, fins i tot les que requerisquen unes certes obres d'arquitectura o l'explotació de pedreres. Igualment la planificació sectorial de les carreteres podrà permetre activitats localitzades al seu servei. Però la planificació, per a poder atribuir aquests aprofitaments, haurà de condicionar la seua possibilitat al compliment d'unes certes exigències tendents a evitar processos de saturació. Aquestes exigències, encara que perfilades pel planejament en atenció a la peculiaritat de cada territori, hauran d'atindre's a uns estàndards mínims d'observança general, alguns d'aquests directament prescrits per la llei i altres a concretar tècnicament, pels reglaments generals de desenvolupament que en aquesta es preveuen o pels plans d'acció territorial previstos en la Llei 6/1989, de 7 de juliol, d'ordenació del territori de la Comunitat Valenciana."

Per tant, la finalitat d'aquest paràmetre de parcel·la mínima de 10.000 m<sup>2</sup> és evitar processos de saturació, en certa manera, homogenitzar i objectivitzar l'establiment de mesures per a evitar la formació de nuclis de població en sòl no urbanitzable. D'aquesta manera, es fixa un estàndard

urbanístic en sòl no urbanitzable relacionat a evitar una excessiva densitat d'habitatges o altres usos, la qual cosa denomina evitar la saturació. D'acord amb aquesta finalitat, computar a l'efecte d'aquest estàndard la part de la parcel·la qualificada de protecció, no és contrari a l'objectiu perseguit per la norma.

D'acord amb l'exposat, pot concloure's que, en el cas que en una parcel·la part dels terrenys que estiguen classificats com a sòl no urbanitzable comú i part com a sòl no urbanitzable protegit, es pot computar la part del sòl no urbanitzable protegit juntament amb la del sòl no urbanitzable comú, a l'efecte del compliment de la parcel·la mínima, sempre que la part de sòl protegit es destine a usos compatibles amb la seua protecció i a la millora d'aquests.

Respecte de la resposta 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, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d' "evacuar (amb els informes tècnics previs 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/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

## EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME