

## SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

**Expte:** C-30/22.

**Asunto:** Posibilidad aplicación procedimiento de minimización individualizada en ámbito denso.

**Ref:** OL.

### **AYUNTAMIENTO DE ONDA**

PL EL PLA, 1  
12200 ONDA

Con fecha de registro 18/2/22 ha tenido entrada consulta del Ayuntamiento de Onda mediante la que plantea una duda en la aplicación de los procedimientos de minimización de impactos ambientales y territoriales regulados en los art. 228 a 231 del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

La duda en cuestión se plantea a partir de la petición de la propietaria de una vivienda sita en el municipio con objeto de que el Pleno del ayuntamiento acuerde la Declaración de Situación Individualizada (DSI), lo que permitiría la posterior petición de una licencia de minimización individualizada, que en última instancia regularizaría la situación jurídica de la vivienda.

El Ayuntamiento de Onda informó a la interesada de la imposibilidad de atender a su solicitud individualizada dado que la vivienda se ubica en un núcleo de viviendas consolidado con una densidad de mas de 3 viviendas /Ha.

La propia interesada, durante el expediente, ha reconocido la falta de consenso de los propietarios de las viviendas anexas para plantear una minimización de impacto global, cuyo procedimiento de tramitación y documental es más complejo y dilatado. En consecuencia, la interesada sigue insistiendo en la posibilidad de acogerse al régimen individualizado, aduciendo unas conversaciones en la Dirección General de Urbanismo que reconocerían a los ayuntamientos esta posibilidad si concurre alguna "justificación motivada".

La consulta, en síntesis, se circunscribe a conocer si existe base legal para aplicar excepcionalmente el régimen de minimización de impacto individual para edificaciones ilegales sitas en núcleos de viviendas consolidados con densidad mayor de 3 viviendas/hectárea, indicando, en caso afirmativo, cuales serían los requisitos para asumir dicha excepcionalidad.

Vistos dichos antecedentes, procede hacer las siguientes consideraciones:

1. El TRLOTUP regula dos procedimientos de minimización de impacto: el que podemos denominar “minimización colectiva” para ámbitos densos de viviendas (objetivados en ámbitos donde exista una densidad igual o superior a 3 viviendas/Ha), la cual se articula a través de la tramitación de un Plan Especial (PE) de minimización, es decir, un instrumento de planeamiento; y el segundo de los procedimientos, que viene conformado por la tramitación de una licencia municipal (con una serie de peculiaridades de tramitación descritas en la ley) para aquellos casos donde nos enfrentemos a una o dos viviendas aisladas, al margen de cualquier ámbito denso de viviendas.

2. El texto legal exige la tramitación de un PE para ámbitos donde exista esa densidad de mas de 3 viviendas/Ha., pero no dice como debe definirse geoméricamente esa hectárea. Puede conformarse un círculo, un cuadrado, un rectángulo, un rombo, etc.

Esta “omisión” se ha regulado de forma deliberada por parte del legislador, en orden a que los ayuntamientos tengan un margen de discrecionalidad suficiente que les permita aplicar el procedimiento a situaciones fácticas muy dispares entre sí (incluso dentro del mismo municipio).

3. Tal y como se ha explicado, allí donde exista un ámbito denso de viviendas (pe, 50 viviendas), es obvio que al ayuntamiento deberá tramitar un PE; igualmente obvio es que allí donde existan una o dos viviendas completamente aisladas de cualquier ámbito denso a tramitar mediante PE, vamos a tramitar una licencia individualizada. Pero existen una serie de casos “limítrofes” (que podríamos cifrar en ámbitos de entre 3 y 10 viviendas) en los que, según definamos geoméricamente la hectárea, obtendremos una densidad superior a 3 viviendas/Ha., o no.

A partir de aquí, la pregunta es obvia: en estos casos “limítrofes”, ¿el ayuntamiento puede optar libremente entre uno u otro procedimiento? La respuesta es no. No debemos olvidar en este punto, cual es el objetivo de la minimización: ejecutar una serie de obras que disminuyan, eviten o palién los efectos perniciosos que sobre medio ambiente y territorio están provocando esas viviendas. Por tanto, en estos casos, la corporación municipal deberá llevar a cabo un estudio previo y determinar cual es la solución técnica mas viable (teniendo en cuenta también el aspecto económico) para ejecutar esas obras que son el objeto de la figura. Si de ese estudio previo se deduce que, por ejemplo, la implantación de 6 depuradoras individuales es la solución mas adecuada para atacar el problema de la contaminación de los acuíferos, podrán concederse 6 licencias individualizadas; si por el contrario, se llega a la conclusión de que es mas adecuada la implantación de una depuradora común, habrá que tramitar un PE que englobe las 6 viviendas. Todo ello definiendo en ese momento la forma geométrica de la hectárea para que cumplamos el requisito legal de densidad. En resumen: lo importante son las obras en que consiste la minimización, y una vez hayamos determinado la forma de ejecutar aquéllas, aplicaremos el procedimiento mas conveniente, de entre los regulados en la ley.

Ello únicamente para estos casos limítrofes. Para los casos que anteriormente hemos denominado “obvios”, habrá que tramitar PE o licencia individualizada, según corresponda.

4. El Ayuntamiento de Onda no detalla en su escrito el número de viviendas que conforma el ámbito sobre el que se realiza la consulta. Si la vivienda sobre la que se pregunta está en un ámbito denso, deberá tramitarse un PE. Si estamos en uno de los casos “limítrofes”, podrá tramitarse una licencia individualizada, siempre que se deje constancia en el expediente que la solución técnica individual a implantar es la mas adecuada para solventar el problema territorial y ambiental al que nos enfrentamos.

5. En el escrito se cita que en el ámbito donde se halla la vivienda de referencia no existe “excesiva predisposición” por parte del resto de propietarios a participar en la tramitación de un PE. Hay que poner de manifiesto que el ejercicio de la potestad de planeamiento es una función pública, de forma que no es potestativo para los propietarios adherirse o no a un PE de minimización, si el ayuntamiento ha determinado que para ese ámbito procede la tramitación de dicho PE. Los propietarios deben participar de forma obligatoria, porque el bien jurídico protegido que se pretende preservar es la conservación del medio ambiente y territorio. En este sentido, también es una obligación para los ayuntamientos impulsar la tramitación de PE de minimización allí donde existan ámbitos densos de viviendas.

6. Por último, indicar que aunque la ley no lo exige, el Ayuntamiento de Onda puede proceder a lo que se denomina una “delimitación de ámbitos”. Es decir, puede determinar que viviendas se integran en alguno de esos ámbitos densos y por tanto minimizará su impacto mediante la tramitación de un PE. Ello da seguridad jurídica al resto de propietarios, de forma que aquella vivienda que no esté incluida en un ámbito de PE, podrá solicitar una licencia individualizada, con la seguridad de que se va a tramitar.

La delimitación de ámbitos puede hacerse de dos formas: o bien se tramita un PE que establezca la ordenación estructural de los, por ejemplo, 3 ámbitos densos que tiene el municipio (y por supuesto, los delimita geográficamente; luego cada uno completará su ordenación pormenorizada mediante la tramitación de un PE para cada núcleo de viviendas, que al no tener determinaciones de ordenación estructural, será de aprobación municipal); o bien se opta por la segunda opción, como es llevar cabo una estricta delimitación geométrica de los ámbitos (“dibujar la raya”, dicho en términos poco ortodoxos), sin tramitar un PE y por tanto, sin establecer ordenación. Con ello se dota igualmente de seguridad jurídica a los propietarios, que sabrán que fuera de tal delimitación pueden solicitar licencias individualizadas.

**CONCLUSIÓN:** podría tramitarse una licencia individualizada de minimización en la vivienda de referencia, siempre que estemos en un núcleo "limítrofe", dejando constancia en el expediente que la solución individualizada es la idónea desde un punto de vista técnico y económico. Si estamos ante un núcleo denso (lo que se hemos denominado "caso obvio"), deberá tramitarse un PE que incluya a la vivienda en cuestión. Todo ello en los términos del presente informe.

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".*

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO