

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística  
Exp.: C-3-22  
Municipi: Pilar de la Horadada  
Assumpte: Consulta sobre minimització d'impacte territorial

**AJUNTAMENT DE PILAR DE LA HORADADA**  
PL. CAMPOAMOR, 2  
03190 PILAR DE LA HORADADA

### **ANTECEDENTS DE FET**

**Primer.-** Amb data 11 de febrer de 2021 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Pilar de la Horadada instant aquesta administració a un pronunciament sobre determinats aspectes urbanístics relatius a l'aplicació del procediment de minimització d'impacte territorial en l'àmbit denominat "Pinar de la Perdiz".

**Segon.-** Assenyala l'Ajuntament els següents antecedents rellevants per a la consulta formulada:

- Amb anterioritat a la creació del municipi de Pilar de la Horadada es van executar determinades edificacions en l'àmbit denominat "Pinar de la Perdiz", situat al nord-oest de l'actual terme municipal i amb una superfície aproximada d'1.360.000 m<sup>2</sup>. Es tracta d'un conjunt d'uns 70 habitatges unifamiliars aïllats en parcel·les d'uns 5.000 m<sup>2</sup>. L'Ajuntament manca d'informació sobre els actes que pogueren haver donat cobertura a aquestes construccions.

- Després de la creació del municipi per Decret 100/1986, de 30 de juliol, del Consell, l'Ajuntament va redactar i va tramitar el vigent Pla general, que va ser aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 3 de febrer de 2000.

- En el Pla general vigent es delimita l'àmbit denominat Pinar de la Perdiz, classificat com a sòl no urbanitzable comú i per al qual es preveu la formulació d'un Pla especial amb uns objectius encaminats a la connexió de les xarxes de serveis, necessitats mínimes d'urbanització i conservació de les espècies arbòries existents. En data de hui, aquest Pla especial no ha sigut formulat.

- Després de l'entrada en vigor del Pla general s'han aprovat diferents figures de protecció ambiental i territorial que afecten l'àmbit. En concret, assenyala l'Ajuntament el LIC i la ZEPA de Sierra

Escalona i Dehesa de Campoamor, el PORN de les quals es troba en fase d'avaluació ambiental estratègica, i el Paisatge Protegit de Sierra Escalona i el seu entorn.

**Tercer.-** Amb aquests antecedents, la consulta es concreta de la següent manera: *“Si com els articles que regulen en la LOTUP la figura de la Minimització d'Impacte Territorial exigeixen l'emissió d'informe previ vinculant de l'administració amb competències afectades o la presa de mesures, aquest Ajuntament entén que les afeccions abans assenyalades com a protecció ambiental són de suficient importància com per a elevar la següent consulta a l'Administració competent a fi que ens indique, previ inici de qualsevol procediment de Minimització d'Impacte Territorial en l'àmbit de Pinar de la Perdiz, si dins d'aquesta àrea és o no aplicable aquest procediment o, en cap cas, els habitatges que hi estiguen ubicats poden ser objecte d'aquest recurs degut a les proteccions establides.”*

## FONAMENTS DE DRET

**Primer.-** El Pla General de Pilar de la Horadada regula l'àmbit “Pinar de la Perdiz” en l'article 193 de les seues normes urbanístiques, i estableix el següent:

*“La zona del Pinar de la Perdiz, classificat pel Pla general com a sòl no urbanitzable comú (NUC) i delimitada en plans, amb un grau de consolidació important d'edificació d'habitatge unifamiliar en parcel·les de 5.000 m<sup>2</sup>, aproximadament, queda reservada cautelament de l'edificació fins que, amb càrrec a la propietat, s'elabore un Pla especial, conforme al que es disposa per l'article 10 de la Llei del sòl no urbanitzable en el qual es determinarà:*

- a) La connexió amb les xarxes de serveis.*
- b) Necessitats mínimes per a una urbanització blana d'acord amb l'entorn i característiques de l'actual consolidació residencial, indicant les etapes i compromisos d'execució.*
- c) Grandària mínima de parcel·la orientada per la parcel·lació actual.*
- d) Usos permesos en cada parcel·la, entenent-se, a aquest efecte, com permesos el residencial en la seua tipologia aïllada unifamiliar, comercial al detall i dotacional.*
- e) El respecte i conservació de les espècies arbòries existents i la seua repoblació, especialment, en les zones limítrofes de l'àmbit del Pla Especial.*
- f) Les noves edificacions s'ajustaran a les condicions establides per a habitatge en sòl no urbanitzable comú (NUC) amb les variacions següents: Parcel·la mínima orientativa: 5.000 m<sup>2</sup>; Distància a camins i fites: 10 metres; No serà exigible la justificació respecte a nucli de població; Serà exigible el compliment de les obligacions derivades del Pla especial”*

Certament, la regulació continguda en el Pla general per a aquest àmbit és un clar antecedent de l'actual de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en sòl no urbanitzable en els articles 228 i següents del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), perquè el seu objecte és precisament l'assenyalat en l'apartat 1 de l'article 228 de la norma: *“El pla general estructural, o qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, podran delimitar com a zona urbanística en el sòl no urbanitzable els nuclis*

*d'habitatges consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial, la implantació del qual s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació." Així doncs, cal acudir a aquesta via per a regularitzar els habitatges existents, sempre que es complisca el requisit d'antiguitat de les edificacions, que ha d'estar completament acabades abans del 20/08/14, i sempre a resguard del contingut de les sentències judicials que sobre aquestes hagen recaigut, que s'hauran de complir d'acord amb el que es dispose en les resolucions d'execució que els tribunals dicten, segons allò que s'ha fixat en l'article 228.3 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant TRLOTUP).*

El PE previst en el PGOU de Pilar de la Horadada ha de considerar-se com un instrument jurídicament obsolet, mentre, per exemple, estableix una parcel·la de 5.000 m<sup>2</sup> com a parcel·la de possible regularització en SnU, quan actualment, la llei estableix que l'ús d'habitatge aïllat i familiar ha de comptar amb una parcel·la mínima de 10.000 m<sup>2</sup> per a poder-se implantar (art. 211.1 b) TRLOTUP) en SnU. Aquesta superfície mínima de parcel·la no s'exigeix per al procediment de minimització d'impactes, ja que aquest procediment pretén regularitzar situacions preexistents, pel que fa a habitatges. Per tant, sempre que estiguem enfront d'habitatges anteriors al 20/8/14 situades en SnU, podem tramitar un PE de minimització, independentment de la superfície de les parcel·les en què s'implanten.

Així mateix cal tindre en compte que el mateix article 228 al punt 4 estableix que "Per a legalitzar, a través del pla, edificacions que estiguen situades en el sòl que gaudisca de qualsevol mena de protecció pels seus especials valors ambientals, o sòl que es trobe afectat per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització, s'haurà d'emetre informe previ vinculant de l'administració amb competències afectades". També s'afigen especificacions per als habitatges situats en terreny forestal o confrontant a ell, o bé en àrea inundable. Tot això haurà de tindre's en compte en la tramitació de la minimització de l'impacte territorial mitjançant un pla especial, sol·licitant en la fase d'avaluació ambiental estratègica del pla, aquests informes sectorials, que són vinculants, tal com s'ha indicat.

Recordar en última instància que, encara que es presumeix que la zona de Pinar de la Perdiz és un àmbit dens d'habitatges, i procedeix la tramitació d'un PE de minimització, poden existir habitatges aïllats que no puguen incloure's en àmbits de minimització conjunta, per la qual cosa hauria de tramitar-se en aquests casos, l'oportú procediment de llicència individualitzada de minimització. Per a conèixer més sobre la diferent aplicació de cada procediment, segons els supòsits de fet, es recomana llegir la Guia orientativa de minimització, publicada en la pàgina web d'aquesta Conselleria.

Respecte de la contestació 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 (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 la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME