

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp: C-30/22.

Assumpte: Possibilitat aplicació procediment de minimització individualitzada en àmbit dens.

Ref: OL.

AJUNTAMENT D'ONDA

PL. EL PLA, 1
12200 ONDA

Amb data de registre 18/2/22 ha tingut entrada una consulta de l'Ajuntament d'Onda mitjançant la qual planteja un dubte en l'aplicació dels procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials regulats en els arts. 228 a 231 del Decret legislatiu 1/2021, del Consell, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP).

El dubte en qüestió es planteja a partir de la petició de la propietària d'un habitatge situat en el municipi a fi que el Ple de l'ajuntament acorde la Declaració de Situació Individualitzada (DSI), la qual cosa permetria la posterior petició d'una llicència de minimització individualitzada, que en última instància regularitzaria la situació jurídica de l'habitatge.

L'Ajuntament d'Onda va informar la interessada de la impossibilitat d'atendre la seua sol·licitud individualitzada atés que l'habitatge se situa en un nucli d'habitatges consolidat amb una densitat de més de 3 habitatges /Ha.

La mateixa interessada, durant l'expedient, ha reconegut la falta de consens dels propietaris dels habitatges annexos per a plantejar una minimització d'impacte global, el procediment de tramitació del qual i documental és més complex i dilatat. En conseqüència, la interessada continua insistint en la possibilitat d'acollir-se al règim individualitzat, adduint unes converses amb la Direcció General d'Urbanisme que reconeixerien als ajuntaments aquesta possibilitat si concorre alguna "justificació motivada".

La consulta, en síntesi, se circumscriu a conèixer si existeix base legal per a aplicar excepcionalment el règim de minimització d'impacte individual per a edificacions il·legals situades en nuclis d'habitatges consolidats amb densitat major de 3 habitatges/hectàrea i indicar, en cas afirmatiu, quins serien els requisits per a assumir aquesta excepcionalitat.

Vistos aquests antecedents, escau fer les consideracions següents:

1. El TRLLOTUP regula dos procediments de minimització d'impacte: el que podem denominar "minimització col·lectiva" per a àmbits densos d'habitatges (objectivats en àmbits on existisca una densitat igual o superior a 3 habitatges/Ha), la qual s'articula a través de la tramitació d'un Pla Especial (PE) de minimització, és a dir, un instrument de planejament; i el segon dels procediments, que és conformat per la tramitació d'una llicència municipal (amb una sèrie de peculiaritats de tramitació descrites en la llei) per a aquells casos on ens enfrontem a un o dos habitatges aïllats, al marge de qualsevol àmbit dens d'habitatges.

2. El text legal exigeix la tramitació d'un PE per a àmbits on existisca aquesta densitat de més de 3 habitatges/Ha., però no diu com ha de definir-se geomètricament aquella hectàrea. Pot conformar-se un cercle, un quadrat, un rectangle, un rombe, etc.

Aquesta "omissió" s'ha regulat de manera deliberada per part del legislador, amb vista al fet que els ajuntaments tinguen un marge de discrecionalitat suficient que els permeta aplicar el procediment a situacions fàctiques molt disperses entre si (fins i tot dins del mateix municipi).

3. Tal com s'ha explicat, allí on existisca un àmbit dens d'habitatges (pe, 50 habitatges), és obvi que a l'ajuntament haurà de tramitar un PE; igualment obvi és que allí on existisquen una o dos habitatges completament aïllats de qualsevol àmbit dens a tramitar mitjançant PE, tramitem una llicència individualitzada. Però existeixen una sèrie de casos "límitrofs" (que podríem xifrar en àmbits d'entre 3 i 10 habitatges) en els quals, segons definim geomètricament l'hectàrea, obtindrem una densitat superior a 3 habitatges/Ha., o no.

A partir d'ací, la pregunta és òbvia: en aquests casos "límitrofs", l'ajuntament pot optar lliurement entre l'un o l'altre procediment? La resposta és no. No hem d'oblidar en aquest punt com és l'objectiu de la minimització: executar una sèrie d'obres que disminuïsquen, eviten o pal·lien els efectes perniciosos que sobre medi ambient i territori estan provocant aquests habitatges. Per tant, en aquests casos, la corporació municipal haurà de dur a terme un estudi previ i determinar com és la solució tècnica més viable (tenint en compte també l'aspecte econòmic) per a executar aquestes obres que són l'objecte de la figura. Si d'aquest estudi previ es dedueix que, per exemple, la implantació de 6 depuradores individuals és la solució més adequada per a atacar el problema de la contaminació dels aqüífers, podran concedir-se 6 llicències individualitzades; si per contra, s'arriba a la conclusió que és més adequada la implantació d'una depuradora comuna, caldrà tramitar un PE que englobe els 6 habitatges. Tot això definint en aquell moment la forma geomètrica de l'hectàrea perquè complim el requisit legal de densitat. En resum: l'important són les obres en què consisteix la minimització, i una vegada hàgem determinat la manera d'executar aquelles, aplicarem el procediment més convenient, d'entre els regulats en la llei.

Això únicament per a aquests casos limítrofs. Per als casos que anteriorment hem denominat "obvis", caldrà tramitar PE o llicència individualitzada, segons corresponga.

4. L'Ajuntament d'Onda no detalla en el seu escrit el nombre d'habitatges que conforma l'àmbit sobre el qual es realitza la consulta. Si l'habitatge sobre el qual es pregunta està en un àmbit dens, haurà de tramitar-se un PE. Si estem en un dels casos "limítrofs", podrà tramitar-se una llicència individualitzada, sempre que es deixe constància en l'expedient que la solució tècnica individual a implantar és la mes adequada per a solucionar el problema territorial i ambiental a què ens enfrontem.

5. En l'escrit se cita que en l'àmbit on es troba l'habitatge de referència no existeix "excessiva predisposició" per part de la resta de propietaris a participar en la tramitació d'un PE. Cal posar de manifest que l'exercici de la potestat de planejament és una funció pública, de manera que no és potestatiu per als propietaris adherir-se o no a un PE de minimització, si l'ajuntament ha determinat que per a aquell àmbit pertoca la tramitació d'aquest PE. Els propietaris han de participar de manera obligatòria, perquè el bé jurídic protegit que es pretén preservar és la conservació del medi ambient i territori. En aquest sentit, també és una obligació per als ajuntaments impulsar la tramitació de PE de minimització allí on existisquen àmbits densos d'habitatges.

6. Finalment, cal indicar que encara que la llei no ho exigeix, l'Ajuntament d'Onda pot procedir al que es denomina una "delimitació d'àmbits". És a dir, pot determinar quins habitatges s'integren en algun d'aquests àmbits densos i per tant minimitzarà el seu impacte mitjançant la tramitació d'un PE. Això dona seguretat jurídica a la resta de propietaris, de manera que aquell habitatge que no estiga inclòs en un àmbit de PE, podrà sol·licitar una llicència individualitzada, amb la seguretat que es tramitarà.

La delimitació d'àmbits pot fer-se de dues formes: o bé es tramita un PE que establisca l'ordenació estructural dels, per exemple, 3 àmbits densos que té el municipi (i per descomptat, els delimita geogràficament; després cadascun completarà la seua ordenació detallada mitjançant la tramitació d'un PE per a cada nucli d'habitatges, que en no tindre determinacions d'ordenació estructural, serà d'aprovació municipal); o bé s'opta per la segona opció, com és portar cap una estricta delimitació geomètrica dels àmbits ("dibuixar la ratlla", dit en termes poc ortodoxos), sense tramitar un PE i per tant, sense establir ordenació. Amb això es dota igualment de seguretat jurídica els propietaris, que sabran que fora de tal delimitació poden sol·licitar llicències individualitzades.

CONCLUSIÓ: podria tramitar-se una llicència individualitzada de minimització en l'habitatge de referència, sempre que estiguem en un nucli "limítrof", deixant constància en l'expedient que la solució individualitzada és la idònia des d'un punt de vista tècnic i econòmic. Si estem davant un nucli dens (el

que hem denominat “cas obvi”), haurà de tramitar-se un PE que incloga l'habitatge en qüestió. Tot això en els termes del present informe.

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 que és atribució de la persona titular de la direcció general amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme: *“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”.*

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME