

Servicio de Régimen Jurídico.

EXPTE: C-52/2023-TAC 3320656.

Asunto: Procedimientos de minimización de impactos ambientales y territoriales

Ref: OL/rm.

AYUNTAMIENTO DE ALBATERA
Plaza de España, 1
03340 – ALBATERA

Ha tenido entrada solicitud remitida por el Ayuntamiento de Albatera mediante la que plantea consulta en relación con las agrupaciones territoriales URB 1 a 6 que forman parte del estudio previo para la delimitación de núcleos de viviendas en suelo no urbanizable susceptibles de acogerse al proceso de minimización de impacto territorial. El ayuntamiento solicita que, por parte de esta dirección General, se indique si estos ámbitos cumplen los requisitos de minimización, en particular el relativo a la justificación de la parcelación rural y, en caso contrario, se determinen las actuaciones necesarias para actuar en dichos ámbitos. Todo ello según lo regulado en los art. 228 a 231 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell.

Visto lo planteado por el ayuntamiento, 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 más de 3 viviendas/Ha., pero no dice como debe definirse geoméricamente esa hectárea. Puede conformarse un círculo, un cuadrado, un rectángulo, un rombo o cualquier forma geométrica.

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 "límitrofes" (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 "límitrofes", ¿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 cuál es la solución técnica más 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 más 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 más 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 más 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. 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.

5. Según se establece en la Guía orientativa para la minimización del impacto territorial, para la regularización de viviendas en el entorno del Suelo No Urbanizable (SNU) por el procedimiento de Minimización del Impacto Territorial se deben cumplir tres criterios previos, como son:

Criterio 1: Las edificaciones se encuentren en SNU, común o protegido.

Criterio 2: Las fincas conservan una parcelación de características rurales.

Criterio 3: Las edificaciones se encuentren completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.

Para un análisis más detallado, pueden consultarse en la web de la Dirección General de Urbanismo la Guía orientativa para la minimización del impacto territorial;

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551182/167854409/Gu%C3%ADa+Orientativa+Minimizaci%C3%B3n++%28marzo+2021%29.pdf/f950e4f9-5402-4ce6-b5e5-41ece09d4ef7?t=1623159796612>

Y la Guía para la presentación de la documentación técnica en un procedimiento de minimización individualizada:

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551182/367458161/2.+MANUAL+DE+MINIMIZACION+DE+IMPACTO+TERRITORIAL.pdf/7ba77780-7c18-385b-3a05-8db3d0ea8ff3?t=1680160248288>

CONCLUSIÓN: Por todo lo expuesto, cabe indicar que corresponde al ayuntamiento de Albaterra establecer los criterios para la delimitación de los ámbitos susceptibles de minimización de impactos, así como efectuar las debidas comprobaciones para asegurar que se cumplen los criterios previos establecidos en el TRLOTUP.

Una vez solicitada la tramitación del PE ante la Conselleria competente en materia de urbanismo, en el supuesto de que la documentación esté incompleta, se requerirá al ayuntamiento la subsanación

correspondiente. Las cuestiones que surjan durante la tramitación del PE se resolverán según el procedimiento establecido, correspondiendo la decisión al órgano sustantivo competente para resolver.

En las cuestiones relativas a la justificación de la parcelación rural, se prestará especial atención al *“Manual de elaboración, definición y tramitación de la documentación técnica de la documentación técnica de los proyectos de minimización de impacto de viviendas en suelo no urbanizable”*, dicho manual dispone lo que sigue:

“¿Cómo justificar que una parcela mantiene las características rurales?

Si una finca rural ha sufrido o no una parcelación de carácter urbanístico se podrá documentar mediante la siguiente documentación:

- *Se acreditará con un histórico del registro de la propiedad respecto a la parcela analizada o mediante un certificado emitido por el Ayuntamiento en el cual se indique que las parcelas objeto del inicio de un expediente de minimización no han sido sometidas a modificaciones parcelarias de carácter urbanístico.*

Se entiende que se mantiene la morfología rural si:

- *Así lo refleja la documentación cartográfica de una situación anterior y posterior a la autorización administrativa de la segregación o división de parcela, en su caso. (Se podrá consultar a través de siguiente link:<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>)*

Para demostrar que no se cumplen las características propias de la urbanización:

- *Se podrá documentar con material fotográfico que justifique la no urbanización del ámbito (art. 177 LOTUP).”*

En aquellos casos en los que no se puedan justificar los requisitos establecidos como consecuencia de la realidad física existente, no se podrá aplicar el procedimiento excepcional de minimización de impactos ambientales. El régimen aplicable a estas viviendas será el establecido en el artículo 256 del TRLOTUP. No obstante, tal y como se indica en el citado artículo, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

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 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”.*

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesible 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, Paisaje y Evaluación Ambiental