 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	--

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.

EXPTE: C-54/2023.

Asunto: Procedimiento de Minimización de Impacto Territorial.

AYUNTAMIENTO DE IBI

En relación con la consulta C 54/2023 – SOLCON 3322529, formulada por el Ayuntamiento de Ibi relativa a la posibilidad de tramitar un procedimiento de Minimización de Impacto Ambiental, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha 3 de noviembre de 2023 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud de informe remitida por el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística de esta Conselleria (SAMIU) mediante el que se solicita informe relativo a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Ibi instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a la posibilidad de tramitar un procedimiento individualizado o colectivo para la minimización de impacto territorial.

SEGUNDO. De la documentación remitida por el Ayuntamiento resulta lo siguiente:

La Agencia Valenciana Antifraude (AVA) dictó resolución en fecha 8 de junio de 2023 en relación con el procedimiento seguido por la misma relativo a la irregularidad constatada con la licencia de obra mayor concedida por el Ayuntamiento para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 239 del polígono 4, en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento de Ibi emitió informes técnico y jurídico en fechas 19 de julio de 2023 y 21 de julio de 2023 respectivamente acerca de la posibilidad de la declaración individualizada de minimización de impacto ambiental en la parcela objeto del expediente y la justificación de la imposibilidad de incluir la vivienda en un ámbito de minimización de impactos de núcleos de viviendas consolidados.

La AVA emite en fecha 3 de septiembre de 2023 informe de seguimiento de las actuaciones en el que, en relación con la posibilidad de tramitar un procedimiento individualizado de minimización del impacto territorial, indica lo siguiente:

“Este criterio puede no ser el óptimo dados los condicionantes del entorno que, si bien es cierto que no exceden la densidad descrita por norma, esta misma norma también establece que pueden considerarse núcleos de población aunque tengan densidades inferiores a 3 vdas /ha. (...)

En el entorno de la vivienda objeto de la minimización propuesta se observan numerosas construcciones a lo largo de dos vías de acceso que conforman núcleo de población de acuerdo con las propias Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi (...)


No obstante lo dicho, y al ser una cuestión de criterio, podría elevarse una consulta a la Dirección Territorial para determinar si en la situación actual de la parcela en el entorno existente, convendría tramitarse mediante Minimización del impacto generado por los núcleos de viviendas irregulares en suelo no urbanizable o por Declaración de Situación Individualizada.”

TERCERO. – En atención al contenido del informe de seguimiento de 3 de septiembre de 2023 de la AVA, el Ayuntamiento de Ibi eleva consulta a esta Dirección General, a la que acompaña informe técnico de 28 de septiembre de 2023 en el que, tras analizar los criterios contenidos en la Guía orientativa para la minimización de impacto territorial: regularización de viviendas en suelo no urbanizable, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, concluye lo siguiente:

“Por lo expuesto anteriormente, a criterio del técnico que suscribe, la edificación residencial podría reunirse, según los datos catastrales y la consulta de los visores fotogramétricos disponibles, los condicionantes técnicos establecidos por la legislación urbanística y expuestos en el apartado tercero del presente informe, para considerar su declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, y todo ello sin perjuicio de lo que en su caso determinaran los informes sectoriales preceptivos y vinculantes, así como el resto de informes municipales al respecto, y sin perjuicio de la justificación pormenorizada que, con motivo del correspondiente expediente para la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, se requiera al efecto.

Por lo expuesto, a modo de síntesis, y salvo mejor criterio fundado en derecho, se considera procedente su tramitación como DSI-MIT en base a lo siguiente:

- Las características del ámbito próximo a la edificación en cuestión, así como del perímetro delimitado por el Ayuntamiento de Ibi son propias del entorno rural, apreciándose que la parcela posee una parcelación característica rural en cuanto a que: posee una superficie y forma similar a las de su entorno rural, no ha sufrido una parcelación de carácter urbanístico y no dispone de las características de urbanización exigibles a la condición jurídica de solar.*
- No existe una agrupación de viviendas, existiendo en el ámbito más próximo de la edificación un total de 6 viviendas, cuatro de las cuales se encuentran dentro de una Declaración de Interés Comunitario (DIC-20/0267) para alojamiento turístico.*
- Las edificaciones más próximas a la vivienda objeto del presente informe (situadas en las parcelas 241, 242, 243 y 245 del polígono 4), se encuentran en situación de legalidad y cuentan con declaración de interés comunitario (DIC-20/0267).*
- Según la guía de minimización, el criterio que guíe el ayuntamiento a la hora de delimitar los ámbitos de minimización colectiva o individualizada debe ser “aquel que suponga una mejor gestión posterior de las obras de minimización a llevar a cabo y que la facilite, evitando trámites administrativos innecesarios”. Además, “debe justificarse que las obras de minimización a llevar a cabo son más viables (desde un punto de vista técnico, económico, etc.) si se tramita un PE, que si se tramita una licencia individualizada. Por tanto, a criterio de quien suscribe no se considera*

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	--

- *procedente instar la tramitación de un PE (ni desde el punto de vista técnico ni económico) para una minimización colectiva en un entorno donde las edificaciones circundantes se encuentran en situación de legalidad, y donde no ha lugar la realización de obras/instalaciones comunes, sino que la legalización debería encaminarse, en su caso, a la realización de obras individualizadas sobre las edificaciones concretas en aras de minimizar su impacto negativo en el entorno, y según resultase de los informes y de la normativa sectorial aplicable.”*

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERO. – La Guía orientativa para la minimización del impacto territorial elaborada por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en marzo de 2021 dedica varias de sus respuestas a las preguntas básicas recurrentes a dilucidar cuál de los dos procedimientos de minimización (individualizada y colectiva) debe entenderse aplicable a cada caso.

Debe partirse de la consideración establecida en el artículo 228.2 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), que define los núcleos de viviendas consolidados a efectos de su delimitación como zona urbanística en suelo no urbanizable del siguiente modo:

“se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.”

Sensu contrario, el artículo 230.1 del TRLOTUP regula las actuaciones individualizadas de minimización para aquellas edificaciones que *“por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización”*.

Como bien señala la Guía orientativa, nada indica la norma acerca de cómo deba delimitarse el ámbito en el que verificar el requisito de densidad: ni en cuanto a la forma ni en cuanto a la superficie. Dice la Guía: *“La no determinación legal de dicha forma geométrica (ésta puede ser una circunferencia, un cuadrado, un rectángulo, un rombo, un romboide, etc.) o la superficie del ámbito para efectuar el cálculo de la densidad (una zona de suelo no urbanizable, un polígono catastral o cualquier ámbito que el ayuntamiento decida para hacer las operaciones) da una gran libertad a la corporación municipal para delimitar esos ámbitos a tramitar mediante PE.”*

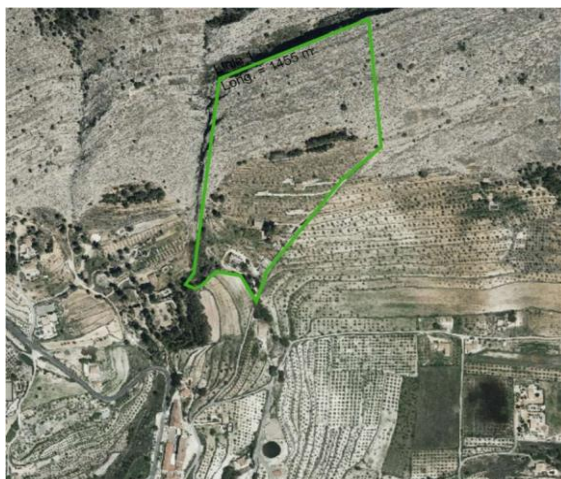
Discrecionalidad ésta que debe resolverse teniendo en consideración *“que el objetivo es minimizar (esta disminución de efectos ambientales adversos es el interés público que debe defenderse en esta actuación), es el ayuntamiento el que debe justificar motivadamente la tramitación de un procedimiento individualizado (para un caso concreto) o colectivo a través de Plan Especial.”*

Además, establece un criterio respecto a la consideración de grupos de menor densidad, debiendo quedar acreditado en este caso que concurren las condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales a que se refiere el artículo 228.2 antes transcrito.

SEGUNDO.- Sentado así el marco normativo, corresponde analizar el informe municipal de 28 de septiembre de 2023, especialmente en la conclusión de que *“No existe una agrupación de viviendas, existiendo en el ámbito más próximo de la edificación un total de 6 viviendas, cuatro de las cuales se encuentran dentro de una Declaración de Interés Comunitario (DIC-20/0267) para alojamiento turístico.”*


El informe no grafía el ámbito de análisis, sino que indica que *“En el ámbito más cercano de la edificación objeto del presente informe existen otras 5 viviendas, situadas en las parcelas 240, 241, 242, 243 y 245 del polígono 4”,* siendo que las edificaciones situadas en las parcelas catastrales 241, 242, 243 y 245 están legalmente emplazadas.

Consultado el visor de cartografía de la Generalitat, el ámbito indicado (las parcelas 239, 240, 241, 242, 243 y 245) es el siguiente:



En el mismo visor de cartografía, activando la capa de viviendas susceptibles de minimización, se obtiene el siguiente resultado:



 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	--

Es decir, en el ámbito analizado por el Ayuntamiento ciertamente existe una única edificación susceptible de minimización, pero en el entorno inmediato existe un buen número de ellas. Por tanto, y siempre teniendo en consideración los criterios expresados en la consideración anterior, debería el Ayuntamiento efectuar un análisis en el que, por un lado, se justifique y motive suficientemente la delimitación del ámbito de análisis y además, para el caso de que la densidad resultante sea inferior a 3 viviendas por hectárea, se justifique y motive suficientemente que no concurren las condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales a que se refiere el artículo 228.2 del TRLOTUP.

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, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "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 accesibles 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