

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-55/22.

Ref: OL/rm.

Asunto: Consulta minimización de impactos en suelo urbanizable.

AYUNTAMIENTO DE OLIVA
PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, n.º 1
46780 OLIVA

Con fecha de registro 13/9/22 ha tenido entrada escrito del Ayuntamiento de Oliva mediante el que realiza consulta sobre diversas cuestiones referentes a los procedimientos de minimización de impactos ambientales y territoriales regulados 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.

El ayuntamiento indica que ha adoptado el acuerdo de iniciar un procedimiento de minimización mediante la contratación de un "*Documento previo de base para la minimización de impactos territoriales en Oliva*".

Que de ese estudio se desprende la existencia de 970 viviendas en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana como No Urbanizable (SnU) Común y Protegido y 300 viviendas en suelo clasificado como Urbanizable no Programado (SUNP).

Las edificaciones en SUNP se disponen en la franja litoral en una profundidad aproximada de 800 metros, junto a suelos urbanizados.

Entiende el ayuntamiento que las edificaciones residenciales detectadas en SUNP encajan perfectamente en los supuestos descritos en los artículos 228 y 230 TRLOTUP, y estando gran parte de ellas en suelos afectados por inundabilidad e incluso en zonas de flujo preferente y en el ámbito de suelo calificado como SnU de Protección del Litoral por el PATIVEL, debemos entender que su régimen es el propio del SnU.

Por ello, formula la siguiente consulta:

Si resulta factible, a partir de lo expuesto, tramitar expedientes de minimización de impacto territorial en los términos establecidos en el TRLOTUP para edificaciones tanto en SnU (Común y Protegido) como en SUNP, aún estando gravadas con alguna afección sectorial.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA. El artículo 228 TRLOTUP, dentro de la regulación de la minimización colectiva (núcleos irregulares con densidad ≥ 3 viviendas/Ha.), y el art. 230 TRLOTUP, por remisión al anterior, dentro de la regulación de la mimimización individualizada (una o dos viviendas aisladas, al margen de

cualquier ámbito de minimización colectiva) **establecen un requisito legal ineludible para tramitar estos procedimientos: que nos encontremos en suelo clasificados como SnU (cómún o protegido).**

Si bien es cierto, tal y como indica el consultante, que la situación fáctica de un SUNP es muy parecida, por no decir idéntica a la de un SnU (la característica fundamental es que no ha habido una transformación física del suelo, no se ha llevado a cabo una urbanización del mismo, por lo que en los dos tipos, no existen servicios urbanísticos, encontrándonos en un supuesto de suelo en situación básica rural, regulado en el art. 21.2 de ley del suelo estatal), **lo cierto es que la normativa urbanística valenciana es clara: para poder implementar la minimización, es necesario que estemos en ámbitos clasificados en como SnU. Es un requisito legal, y poco se puede decir contra esto.**

La conclusión es clara: no se puede tramitar un procedimiento de minimización sobre SUNP. Lo que es aconsejable en estos casos es que el ayuntamiento lleve a cabo la desclasificación del suelo y a partir de ahí, se inicie el procedimiento de minimización. En la documentación que adjunta a la consulta, indica el ayuntamiento que gran parte de las viviendas irregulares implantadas en la franja litoral de Oliva se construyeron entre 1970 y 1990. Es razonable pensar que en los ámbitos donde el suelo está clasificado como SUNP, la programación de los mismos, aplazada largamente en el tiempo, no tiene visos de impulsarse, entre otras cosas, por el elevado nivel de consolidación de aquél por la edificación. El desarrollo urbanístico ordinario de estos suelos se antoja complejo. Por ello, se entiende desde este centro directivo que **la mejor opción es la ya indicada: desclasificar el SNUP, y cuando tenga la clasificación de SnU, iniciar el procedimiento de minimización.**

SEGUNDA. Cuestión distinta es si los suelos clasificados en el planeamiento como SUNP han cambiado su naturaleza jurídica a partir de la entrada en vigor del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL), regulado por el Decreto 58/2018 del Consell. En este sentido, el art. 1.3 de esta norma supraterritorial establece:

“Las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las de los planes urbanísticos municipales. Sin perjuicio de ello, el planeamiento estructural municipal podrá contener determinaciones que impliquen un mayor nivel de protección”.

Por tanto, los suelos que el PATIVEL clasifique como SnU, tendrán esta consideración, pese a que en el planeamiento municipal figuren como SUNP.

Establece la norma en su artículo 5 las siguientes categorías de protección:

- a) Suelos litorales de protección ambiental.*
- b) Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial.*
- c) Suelos no urbanizables de protección litoral (Suelo tipo 1 en los planos de ordenación).*
- d) Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral (Suelo tipo 2 en los planos de ordenación).*
- e) Corredores ecológicos y funcionales.”*

Los suelos regulados con mayor detalle en el PATIVEL, por ser específicos de este plan, son los mencionados en los apartados c) SnU de protección litoral y d) SnU de refuerzo del litoral.

Los SnU de protección litoral, situados en los primeros 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar medidos en proyección horizontal tierra adentro, son los suelos de mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, situados en el ámbito del plan y delimitados en los planos de ordenación, que no hayan sido incluidos en la categoría de suelos litorales de protección ambiental. **El PATIVEL clasifica como SnU de protección litoral los grafiados con el dígito 1.**

Indica el art. 9.5, dentro de la regulación del régimen de estos suelos que *“se permite la rehabilitación y adecuación de los **edificios existentes** en el momento de la entrada en vigor de este plan, además de para la implantación de los usos indicados anteriormente, para **su uso como viviendas...**”*

Por su parte, los SnU de refuerzo del litoral, situados entre los 500 y 1.000 metros medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, son aquellos cuya vocación territorial es reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos de la categoría precedente, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual. **El PATIVEL clasifica como SnU los grafiados con el dígito 2.**

El art. 11.3, dentro de la regulación de estos suelos, establece que *“estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural y, además de los usos y actividades permitidos en la categoría de suelo anterior, se podrán autorizar..”*, de lo que se concluimos que en estos ámbitos también cabe la rehabilitación y adecuación de los **edificios existentes para su uso como viviendas.**

La conclusión es clara: los suelos grafiados por el PATIVEL con los dígitos 1 y 2 tienen la clasificación urbanística de SnU y por tanto admiten un procedimiento de minimización, considerando además que el propio instrumento territorial indica que en dichos ámbitos cabe la rehabilitación y adecuación de los edificios existentes para su uso como viviendas.

Los otros suelos afectados por el PATIVEL (suelos litorales de protección ambiental y suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial) están regulados por sus instrumentos de gestión específicos.

Los ámbitos que no se vean afectados por ninguna de las categorías de protección del PATIVEL continuarán con la clasificación que les otorga el planeamiento municipal. En este sentido, los ámbitos clasificados como SUNP por el planeamiento urbanístico no afectados por el PATIVEL continuarán con esta clasificación, y sobre ellos no cabrá impulsar procedimientos de minimización.

Corresponde al Ayuntamiento de Oliva determinar la clasificación correspondiente en cada ámbito (teniendo en cuenta la ordenación territorial y urbanística referida) para ver si es posible iniciar o no procedimientos de minimización.

TERCERA. Respecto de la incidencia de eventuales informes sectoriales en la tramitación de procedimientos de minimización, es una cuestión que deberá tenerse en cuenta precisamente durante

aquella. Tanto el art. 228.4 (minimización colectiva) como el art. 230, por remisión al art. 215 (minimización individualizada) del TRLOTUP exigen la petición de informes al órgano sectorial correspondiente cuando la regularización de la vivienda se realice en suelos afectados por la normativa de costas, carreteras, minas, etc. A partir de lo indicado en estos informes deberá continuarse el procedimiento de minimización (si ello es posible), con las determinaciones en ellos indicados.

CUARTA. 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