

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Expt. C-55/22.

Ref. OL/rm.

Assumpte: Consulta minimització d'impactes en sòl urbanitzable.

AJUNTAMENT D'OLIVA
PLAÇA DE L'AJUNTAMENT núm. 1
46780 OLIVA

Amb data de registre 13/9/22, ha tingut entrada escrit de l'Ajuntament d'Oliva, mitjançant el qual realitza consulta sobre diverses qüestions referents als procediments de minimització d'impactes ambientals i territorials regulats en els art. 228 a 231 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), aprovat per Decret legislatiu 1/2021, del Consell.

L'ajuntament indica que ha adoptat l'acord d'iniciar un procediment de minimització mitjançant la contractació d'un "*Document previ de base per a la minimització d'impactes territorials a Oliva*".

Que d'aqueix estudi es desprén l'existència de 970 habitatges en sòl classificat pel Pla General d'Ordenació Urbana com a No Urbanitzable (SnU) Comú i Protegit, i 300 habitatges en sòl classificat com a Urbanitzable no Programat (SUNP).

Les edificacions en SUNP es disposen en la franja litoral en una profunditat aproximada de 800 metres, al costat de sòls urbanitzats.

Entén l'ajuntament que les edificacions residencials detectades en SUNP encaixen perfectament en els supòsits descrits en els articles 228 i 230 TRLOTUP, i estant gran part d'elles en sòls afectats per inundabilitat i fins i tot en zones de flux preferent, i en l'àmbit de sòl qualificat com a SnU de Protecció del Litoral pel PATIVEL, hem d'entendre que el seu règim és el propi del SnU.

Per això, formula la consulta següent:

Si resulta factible, a partir de l'exposat, tramitar expedients de minimització d'impacte territorial en els termes establits en el TRLOTUP per a edificacions tant en SnU (Comú i Protegit) com en SUNP, encara estant gravades amb alguna afecció sectorial.

CONSIDERACIONS TÈCNiques I JURÍDIQUES

PRIMERA. L'article 228 TRLOTUP, dins de la regulació de la minimització col·lectiva (nuclis irregulars amb densitat ≥ 3 habitatges/Ha.), i l'art. 230 TRLOTUP, per remissió a l'anterior, dins de la regulació de la minimització individualitzada (un o dos habitatges aïllats, al marge de qualsevol àmbit de minimització col·lectiva), **estableixen un requisit legal ineludible per a tramitar aquests procediments: que ens trobem en sòl classificats com a SnU (comú o protegit).**

Si bé és cert, tal com indica el consultant, que la situació fàctica d'un SUNP és molt semblant, per no dir idèntica a la d'un SnU (la característica fonamental és que no hi ha hagut una transformació física del sòl, no se n'ha dut a terme una urbanització, per la qual cosa en els dos tipus no existeixen serveis urbanístics, trobant-nos en un supòsit de sòl en situació bàsica rural, regulat en l'art. 21.2 de Llei del sòl, estatal), **la veritat és que la normativa urbanística valenciana és clara: per a poder implementar la minimització, és necessari que estem en àmbits classificats com a SnU. És un requisit legal, i poc es pot dir contra això.**

La conclusió és clara: no es pot tramitar un procediment de minimització sobre SUNP. El que és aconsellable en aquests casos és que l'ajuntament duga a terme la desclassificació del sòl i, a partir d'ací, s'inicie el procediment de minimització. En la documentació que adjunta a la consulta, indica l'ajuntament que gran part dels habitatges irregulars implantats en la franja litoral d'Oliva es van construir entre 1970 i 1990. És raonable pensar que en els àmbits on el sòl està classificat com a SUNP, la programació d'aquests, ajornada llargament en el temps, no té l'aspecte d'impulsar-se, entre altres coses, per l'elevat nivell de consolidació d'aquell per l'edificació. El desenvolupament urbanístic ordinari d'aquests sòls es presenta complex. Per això, s'entén des d'aquest centre directiu que **la millor opció és la ja indicada: desclassificar el SNUP, i quan tinga la classificació de SnU, iniciar el procediment de minimització.**

SEGONA. Qüestió diferent és si els sòls classificats en el planejament com a SUNP han canviat la seua naturalesa jurídica a partir de l'entrada en vigor del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral (PATIVEL), regulat pel Decret 58/2018, del Consell. En aquest sentit, l'art. 1.3 d'aquesta norma supraterritorial estableix:

"Les determinacions del present pla prevalen enfront de les dels plans urbanístics municipals. Sense perjudici d'això, el planejament estructural municipal podrà contindre determinacions que impliquen un major nivell de protecció".

Per tant, els sòls que el PATIVEL classifique com a SnU, tindran aquesta consideració, malgrat que en el planejament municipal figuren com a SUNP.

La norma estableix, en el seu article 5, les categories de protecció següents:

- a) Sòls litorals de protecció ambiental.*
- b) Sòls litorals regulats per altres plans d'acció territorial.*
- c) Sòls no urbanitzables de protecció litoral (Sòl tipus 1 en els plans d'ordenació).*
- d) Sòls no urbanitzables de reforç del litoral (Sòl tipus 2 en els plans d'ordenació).*
- e) Corredors ecològics i funcionals."*

Els sòls regulats amb major detall en el PATIVEL, per ser específics d'aquest pla, són els esmentats en els apartats c) SnU de protecció litoral, i d) SnU de reforç del litoral.

Els SnU de protecció litoral, situats en els primers 500 metres des del límit interior de la ribera de la mar mesurats en projecció horitzontal terra endins, són els sòls de majors valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció enfront de riscos, situats en l'àmbit del pla i delimitats en els plans d'ordenació, que no hagen sigut inclosos en la categoria de sòls litorals de

protecció ambiental. **El PATIVEL classifica com a SnU de protecció litoral els representats gràficament amb el dígit 1.**

L'art. 9.5, dins de la regulació del règim d'aquests sòls, indica que: *"es permet la rehabilitació i adequació dels **edificis existents** en el moment de l'entrada en vigor d'aquest pla, a més de per a la implantació dels usos indicats anteriorment, per al **seu ús com a habitatges...**"*

D'altra banda, els SnU de reforç del litoral, situats entre els 500 i 1.000 metres mesurats en projecció horitzontal terra endins des del límit interior de la ribera de la mar, són aquells la vocació territorial dels quals és reforçar la protecció i amortiment d'impactes sobre els sòls de la categoria precedent, tot garantint-ne la continuïtat ecològica, funcional i visual. **El PATIVEL classifica com a SnU els representats gràficament amb el dígit 2.**

L'art. 11.3, dins de la regulació d'aquests sòls, estableix que: *"aquests sòls hauran de romandre en la situació bàsica de sòl rural i, a més dels usos i activitats permesos en la categoria de sòl anterior, es podran autoritzar..",* del que es conclou que en aquests àmbits també escau la rehabilitació i adequació dels **edificis existents per al seu ús com a habitatges.**

La conclusió és clara: els sòls representats gràficament pel PATIVEL amb els díigits 1 i 2 tenen la classificació urbanística de SnU i, per tant, admeten un procediment de minimització, considerant a més que el propi instrument territorial indica que en aquests àmbits escau la rehabilitació i adequació dels edificis existents per al seu ús com a habitatges.

Els altres sòls afectats pel PATIVEL (sòls litorals de protecció ambiental i sòls litorals regulats per altres plans d'acció territorial), estan regulats pels seus instruments de gestió específics.

Els àmbits que no es veuen afectats per cap de les categories de protecció del PATIVEL continuaran amb la classificació que els atorga el planejament municipal. En aquest sentit, els àmbits classificats com a SUNP pel planejament urbanístic no afectats pel PATIVEL continuaran amb aquesta classificació, i sobre ells no caldrà impulsar procediments de minimització.

Correspon a l'Ajuntament d'Oliva determinar la classificació corresponent en cada àmbit (tenint en compte l'ordenació territorial i urbanística referida) per a veure si és possible iniciar o no procediments de minimització.

TERCERA. Respecte de la incidència d'eventuals informes sectorials en la tramitació de procediments de minimització, és una qüestió que haurà de tindre's en compte precisament durant aquella. Tant l'art. 228.4 (minimització col·lectiva) com l'art. 230, per remissió a l'art. 215 (minimització individualitzada) del TRLOTUP, exigeixen la petició d'informes a l'òrgan sectorial corresponent quan la regularització de l'habitatge es realitze en sòls afectats per la normativa de costes, carreteres, mines, etc. A partir de l'indicat en aquests informes haurà de continuar-se el procediment de minimització (si això és possible), amb les determinacions que s'hi indiquen.

QUARTA. 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 que és atribució de la persona titular de la Direcció General amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme: *"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 no tindran, en cap cas, 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 el web de la conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME