

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp.: C-69/20

Ref.: OL/rm

Assumpte: consulta minimització

Ajuntament de Bunyol
C/ del Cid, núm. 20
46360 Bunyol

En relació amb la consulta plantejada per l'Ajuntament de Bunyol sobre determinades qüestions relacionades amb una sol·licitud de minimització d'impacte territorial individualitzada d'un habitatge, a la vista del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), aprovat per Decret legislatiu 1/2021, del Consell, en els termes que a continuació s'indiquen, s'informa el següent:

1. Plantejament

Un propietari pretén legalitzar un habitatge radicat en el terme municipal de Bunyol, si bé la parcel·la (parcel·la 84 del polígon 5) cadastralment es troba, principalment, en el terme municipal de làtova. Per a la legalització, se sol·licita una declaració individualitzada de minimització d'impacte territorial.

El planejament de Bunyol classifica el sòl com a sòl no urbanitzable (SnU) comú i es desconeix la classificació de sòl segons el planejament de làtova.

Atenent, únicament, a la situació del terreny situat en el terme municipal de Bunyol, s'indica que no hi ha més de tres habitatges en l'àmbit d'una hectàrea. Però, si es considera també el terme municipal de làtova, sí que existeix una densitat d'habitatges superior a la indicada.



Davant aquesta situació, es plantegen les qüestions següents sobre les quals se sol·licita informe:

Escaï declarar la situació individualitzada de l'habitatge per tractar-se d'un habitatge per al qual, considerant únicament el terme municipal de Bunyol, no existeix una densitat superior o igual a tres habitatges/Ha, o bé, en considerar els termes de Bunyol i làtova, l'habitatge forma part d'una agrupació d'habitatges per a la qual s'ha de tramitar un expedient de minimització d'impacte territorial?

Per a la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial s'ha de considerar l'àrea d'un cercle de radi de 56,4189 metres i centre en l'habitatge a estudiar?

2.1. Sobre la situació individualitzada de l'habitatge en relació amb el límit dels termes municipals

La minimització de l'impacte territorial en SnU està regulada en els articles 228 a 231 del TRLOTUP.

L'article 228 del TRLOTUP, en el seu apartat 2, a l'efecte de la delimitació dels àmbits de nuclis d'habitatges consolidats, estableix:

A l'efecte de la delimitació a què es refereix l'apartat anterior, es consideren nuclis d'habitatges consolidats les agrupacions d'habitatges implantats sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals. A l'efecte de la minimització d'impactes territorials hi ha una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguin tindre tal consideració grups d'una menor densitat quan escaiga per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.

El TRLOTUP no es refereix a la ubicació dels habitatges en el mateix o diferent terme municipal a l'hora de la consideració de nucli d'habitatges consolidat i de la delimitació de l'àmbit d'una actuació de minimització d'impacte territorial.

L'article 229 del TRLOTUP, en l'apartat 1, en determinar l'àmbit que s'ordenarà, estableix:

L'ordenació estructural inclourà la delimitació de l'àmbit de l'actuació integrada, sense perjudici que el perímetre exacte de l'actuació pugua concretar-se en l'ordenació detallada. L'ordenació detallada inclourà el perímetre exacte de l'actuació, la xarxa de serveis i, en el seu cas, les dotacions públiques que foren necessàries, les edificacions existents, i també les diferents fases d'execució de les obres d'urbanització.

Tampoc en aquest cas fa referència als límits municipals, ni tan sols quan regula els plans urbanístics que han d'establir l'ordenació estructural i el pla especial (PE) que ha d'establir l'ordenació detallada d'aquests àmbits.

L'article 230 del TRLOTUP, en l'apartat 1, en regular el supòsit de declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, estableix:

Les persones propietàries d'edificacions susceptibles d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228 d'aquest Text Refós que, per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat, no puguem integrar-se en un pla especial de minimització hauran de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial.

Tampoc aquest precepte, en establir la possibilitat de declaració de situació individualitzada, es refereix als límits dels termes municipals.

Del que s'ha dit fins ara, cal concloure que, d'acord amb el TRLOTUP, és indiferent l'existència del límit municipal a l'hora d'aplicar els criteris per a la delimitació d'una actuació de minimització d'impactes territorials (conjunta) i per a la declaració de situació d'individualitzada de minimització d'impacte territorial.

Responent a la pregunta que es formula en concret, l'Ajuntament ha de considerar els termes de Bunyol i Iàtova a l'efecte de valorar l'existència o no de nucli d'habitatge consolidat d'acord amb l'article 228 del TRLOTUP.

2.2. Criteri de delimitació de l'àmbit per a calcular la densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea

L'article 228.2 del TRLOTUP estableix:

A l'efecte de la minimització d'impactes territorials hi ha una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tindre aquesta consideració grups d'una menor densitat quan escaiga per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.

Si bé en regulacions anteriors del procediment de minimització (disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de la Generalitat, de sòl no urbanitzable) s'establia una forma geomètrica determinada per a delimitar els àmbits a minimitzar (en el cas indicat, la norma es referia a un cercle de 100 metres de radi en el qual hi haguera més de deu habitatges), en la regulació vigent establida en el TRLOTUP, res no s'indica en relació amb la forma de com ha de «dibuixar-se» aqueixa forma geomètrica que ens diga si hi ha tres o més habitatges/Ha, requisit de densitat que determina l'obligació de tramitar un PE; en aquest sentit, si no es dona tal densitat, ha de tramitar-se un procediment de minimització individualitzada.

La no determinació legal d'aquesta forma geomètrica (aquesta pot ser una circumferència, un quadrat, un rectangle, un rombe, un romboide, etc.) és una decisió deliberada del legislador, que ha volgut atorgar un marge de discrecionalitat a l'ajuntament per a delimitar aqueixos àmbits a tramitar mitjançant PE. En aquest sentit, és clar que allà on ens trobem enfront d'un àmbit dens d'habitatges (p. ex., 50 habitatges), tramitem un PE, i que allà on hi ha un o dos habitatges totalment aïllats de qualsevol d'aquests àmbits, tramitem llicències individualitzades de minimització (article 230 del TRLOTUP). No obstant això, en aquells àmbits que podríem denominar «limítrofs» (entre 3-10 habitatges/Ha), depenent de com dibuixem l'hectàrea, podem obtindre la densitat requerida per a tramitar un PE o no (amb la qual cosa tramitaríem llicències individualitzades).

Això suposa que en aquests casos «limítrofs», l'ajuntament pot optar pel procediment de PE o de llicències individualitzades de manera lliure?, no. Com en qualsevol procediment administratiu, la decisió ha d'estar motivada. En aquest cas, la motivació en l'elecció de procediment està donada per un estudi previ de les obres de minimització que s'implantaran. Recordem que la figura està pensada per a minimitzar (pal·liar/disminuir/evitar) els impactes mediambientals i territorials que provoquen habitatges en SnU. De quina manera s'aconsegueix això?, duent a terme una sèrie d'obres i solucions tècniques (relatives a abocaments, recollida de residus, ampliació de vials, etc.) que donen com a resultat aqueix objectiu que conforma la minimització d'aquests impactes. Per tant, ha de dur-se a terme aqueix estudi previ que ens indique si una solució col·lectiva (p. ex., la implantació d'una depuradora per al sanejament de les aigües residuals) és la solució més viable des d'un punt de vista tècnic i econòmic. Si és així, si escau una solució col·lectiva, haurem de tramitar un PE; si per contra, s'arriba a la conclusió que les solucions individuals són més adequades (p. ex., sistemes individuals de depuració d'aigües), haurem de tramitar llicències individualitzades.

És doncs, per a aquests àmbits «limítrofs», on la llei ha volgut donar un marge als ajuntaments perquè dissenyen la forma geomètrica més adequada que definisca l'hectàrea en qüestió i permeta complir amb el criteri de densitat exigit, amb vista a tramitar un procediment col·lectiu de minimització, o un individualitzat (prèvia realització de l'estudi indicat). No ha de ser, doncs, necessàriament un cercle la forma geomètrica de l'hectàrea.

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, en cap cas, tindran 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/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME