

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-72/22.

Asunto: Normativa habitabilidad aplicable a licencias en los procedimientos individuales de minimización de impactos ambientales y territoriales.

Ref: OL/rm.

AYUNTAMIENTO DE LA VALL D' UIXÓ
Plaza del centro, nº 1
12600 LA VALL D' UIXÓ

Con fecha de registro 31/10/22 ha tenido entrada consulta del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó mediante la que plantea una duda en la aplicación de 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), aprobada por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell.

La consulta en sí, se circunscribe a plantear si en los citados procedimientos, tras la solicitud de licencia de obras de legalización o licencia de minimización de impactos (según de trate de actuaciones de minimización generadas por núcleos de viviendas o individualizadas), el ayuntamiento debe exigir que la edificación cumpla con la normativa de habitabilidad y diseño que le fuera aplicable en el momento de su construcción.

Vistos dichos antecedentes, procede hacer las siguientes consideraciones:

Según se dispone en el artículo 230 del TRLOTUP, la concesión de licencia de legalización de la construcción instada en una actuación individualizada, debe ajustarse a las condiciones edificatorias establecidas por el pleno del ayuntamiento en la declaración de situación individualizada.

Asimismo, para actuaciones generadas por núcleos de viviendas, en el art. 231.2 se indica que las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de

legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el plan especial de la actuación de impacto territorial.

Por ello, en cualquiera de los dos casos planteados, debe ser el ayuntamiento quien determine las condiciones edificatorias que debe cumplir las edificaciones, determinándolo en la declaración individualizada o en el propio plan especial, según proceda. Por tanto, se debe aplicar la normativa necesaria para contribuir a que los efectos de la vivienda sobre el territorio sean los mínimos, en la línea mantenida por los procedimientos de minimización de impactos.

No obstante lo anterior, si el ayuntamiento considera necesaria la aplicación de normas de habitabilidad y diseño deberá aplicar la normativa de habitabilidad y salubridad que coherentemente corresponda con la realidad existente, incidiendo en aquellos aspectos destacados en la minimización de impactos, como son las condiciones de dotación, en particular las instalaciones de saneamiento, suministro de energía y abastecimiento de agua dentro de la vivienda existente, así como sus conexiones con las redes proyectadas, en su caso. Por otro lado, teniendo en cuenta que la vivienda ya está implantada, deberá ser más flexible la aplicación de otras condiciones establecidas como son las que se refieren a los aspectos dimensionales, de composición, de compatibilidad entre espacios y las que hacen referencia a los niveles de confort referidos a iluminación y soleamiento, aireación y ventilación, atenuación acústica y condiciones higrotérmicas.

En este sentido, hay que poner de manifiesto que estamos en un procedimiento que pretende regularizar una situación preexistente, en pos de un bien jurídico protegido perfectamente identificado: paliar, evitar o disminuir los efectos que sobre medio ambiente y territorio provocan o han provocado esas viviendas. Ese fin es el que debe guiar con carácter prioritario la tramitación del procedimiento. Evidentemente, ello exige la aplicación flexible, tal y como se ha indicado, del Código Técnico de la Edificación (CTE). No podemos pensar que son exigibles todos los requisitos establecidos en esta norma a la vivienda objeto de un procedimiento de minimización. Ni siquiera los requisitos de habitabilidad y diseño exigibles en el momento en que se construyó el inmueble. Así como no se exige que la parcela donde se asienta la vivienda tenga el mínimo de 10.000 m² exigidos por la ley; ni que aquélla tenga una ocupación en planta de un máximo del 2%, tampoco podemos exigir el cumplimiento estricto del CTE.

La subsiguiente pregunta es evidente: ¿Que requisitos son exigibles y cuales no? Como se ha indicado anteriormente (sobre todo en los procedimientos de minimización individualizada), el ayuntamiento va a poder imponer condiciones edificatorias en la DSI, condiciones que el propietario deberá cumplir al solicitar la licencia de minimización. Estas condiciones pueden ir desde la exigencia de reparar el tejado de la vivienda (porque está en mal estado) hasta la orden de demoler un vallado que incide en la visualización de un paraje municipal, por ejemplo. Igualmente, el ayuntamiento puede imponer condiciones edificatorias referentes al cumplimiento del CTE respecto de incumplimientos "sangrantes" de la normativa. Desde una contestación con pretendido carácter generalista como la presente, no se puede concretar más. Debe ser el ayuntamiento quien concrete estas exigencias en el "caso por caso", todo ello siguiendo el objetivo final de cumplir lo que pretende la figura: minimizar impactos.

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