

## **SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA.**

**Expte:** C-72/22.

**Assumpte:** Normativa habitabilitat aplicable a llicències en els procediments individuals de minimització d'impactes ambientals i territorials.

**Ref:** OL/rm.

AJUNTAMENT DE LA VALL D' UIXÓ  
Plaça del Centre, núm. 1  
12600 LA VALL D' UIXÓ

Amb data de registre 31/10/22 ha tingut entrada consulta de l'Ajuntament de la Vall d'Uixó mitjançant la qual planteja un dubte en l'aplicació dels 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), aprovada per Decret legislatiu 1/2021, del Consell.

La consulta en si, se circumscriu a plantejar si en els citats procediments, després de la sol·licitud de llicència d'obres de legalització o llicència de minimització d'impactes (segons es tracte d'actuacions de minimització generades per nuclis d'habitatges o individualitzades), l'ajuntament ha d'exigir que l'edificació complisca la normativa d'habitabilitat i disseny que li fora aplicable en el moment de la seua construcció.

Vistos aquests antecedents, cal fer les següents consideracions:

Segons es disposa en l'article 230 del TRLOTUP, la concessió de llicència de legalització de la construcció instada en una actuació individualitzada, ha d'ajustar-se a les condicions edificatòries establides pel ple de l'ajuntament en la declaració de situació individualitzada.

Així mateix, per a actuacions generades per nuclis d'habitatges, en l'art. 231.2 s'indica que els habitatges existents, una vegada concloses les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, podran ser legalitzades mitjançant la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres

de legalització a l'efecte d'acreditar que l'immoble compleix el que s'estableix en el pla especial de l'actuació d'impacte territorial.

Per això, en qualsevol dels dos casos plantejats, ha de ser l'ajuntament qui determine les condicions edificatòries que ha de complir les edificacions, determinant-ho en la declaració individualitzada o en el mateix pla especial, segons siga procedent. Per tant, s'ha d'aplicar la normativa necessària per a contribuir que els efectes de l'habitatge sobre el territori siguen els mínims, en la línia mantinguda pels procediments de minimització d'impactes.

No obstant l'anterior, si l'ajuntament considera necessària l'aplicació de normes d'habitabilitat i disseny haurà d'aplicar la normativa d'habitabilitat i salubritat que coherentment corresponga amb la realitat existent, incidint en aquells aspectes destacats en la minimització d'impactes, com són les condicions de dotació, en particular les instal·lacions de sanejament, subministrament d'energia i proveïment d'aigua dins de l'habitatge existent, així com les seues connexions amb les xarxes projectades, en el seu cas. D'altra banda, tenint en compte que l'habitatge ja està implantat, haurà de ser més flexible l'aplicació d'altres condicions establides com són les que es refereixen als aspectes dimensionals, de composició, de compatibilitat entre espais i les que fan referència als nivells de confort referits a il·luminació i assolellament, ventilació i ventilació, atenuació acústica i condicions higrotèrmiques.

En aquest sentit, cal posar de manifest que estem en un procediment que pretén regularitzar una situació preexistent, darrere d'un bé jurídic protegit perfectament identificat: pal·liar, evitar o disminuir els efectes que sobre medi ambient i territori provoquen o han provocat aqueixos habitatges. Aqueixa finalitat és el que ha de guiar amb caràcter prioritari la tramitació del procediment. Evidentment, això exigeix l'aplicació flexible, tal com s'ha indicat, del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). No podem pensar que són exigibles tots els requisits establits en aquesta norma a l'habitatge objecte d'un procediment de minimització. Ni tan sols els requisits d'habitabilitat i disseny exigibles en el moment en què es va construir l'immoble. Així com no s'exigeix que la parcel·la on s'assenta l'habitatge tinga el mínim de 10.000 m<sup>2</sup> exigits per la llei; ni que aquell tinga una ocupació en planta d'un màxim del 2 %, tampoc podem exigir el compliment estricte del CTE.

La subsegüent pregunta és evident: quins requisits són exigibles i quins no? Tal com s'ha indicat anteriorment (sobretot en els procediments de minimització individualitzada), l'ajuntament podrà imposar condicions edificatòries en la DSI, condicions que el propietari haurà de complir en sol·licitar la llicència de minimització. Aquestes condicions poden anar des de l'exigència de reparar la teulada de l'habitatge (perquè està en mal estat) fins a l'ordre de demolir una tanca que incideix en la visualització d'un paratge municipal, per exemple. Igualment, l'ajuntament pot imposar condicions edificatòries referents al compliment del CTE respecte d'incompliments "sagnants" de la normativa. Des d'una contestació amb pretés caràcter generalista com la present, no es pot concretar més. Ha de ser l'ajuntament qui concrete aquestes exigències en el "cas per cas", tot això seguint l'objectiu final de complir el que pretén la figura: minimitzar impactes.

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, s'informa que, amb la finalitat que siguen accessible 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 la web de la conselleria en la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME