

## **SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

**Expte:** C 89/2022

**Asunto:** Consulta régimen intervención viviendas tras procedimientos minimización impacto territorial

**Ref:** OL/rm.

AYUNTAMIENTO DE XIXONA  
Avda. Constitución, nº 6  
03100 XIXONA

### **ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN APORTADA**

Con fecha 20 de julio de 2021 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante consulta efectuada por el Ayuntamiento de Xixona en relación con el régimen de intervenciones en las viviendas tras finalizar los procedimientos de minimización del impacto territorial.

### **OBJETO DE LA CONSULTA**

El Ayuntamiento de Xixona efectúa consulta a este Servicio Territorial relativa al régimen de actuaciones aplicables en las viviendas en suelo no urbanizable tras culminar el proceso de minimización de impacto territorial.

Indica el Ayuntamiento que, el artículo 212.3 de la LOTUP (actual artículo 231.3 del TRLOTUP), regula las actuaciones permitidas en núcleos de viviendas que han culminado el procedimiento de minimización de impacto territorial mediante su inclusión en un Plan Especial. Sin embargo, no establece el mencionado texto legal el régimen de actuaciones aplicables a las viviendas que han finalizado el procedimiento de minimización de impacto territorial individualizado debido a su carácter de edificaciones aisladas.

Analizado el caso general regulado por la legislación urbanística, el Ayuntamiento pasa a exponer la casuística particular del municipio de Xixona, derivado de la aplicación de su propio Plan General:

Existen en Xixona viviendas construidas en parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> o inferiores, que cumplen parámetros urbanísticos relativos a edificabilidad, ocupación máxima, retranqueo y altura. En caso de parcelas de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>, nos encontraríamos ante edificaciones que cumplen la normativa del PG, mientras que en parcela de superficie inferior, sería de aplicación la Disposición Transitoria Tercera del PG, según la cual, en viviendas unifamiliares y edificaciones agrícolas construidas de acuerdo con la normativa anterior en suelo clasificado como no urbanizable o urbanizable no

programado y que resultaran fuera de ordenación, se podrán autorizar obras de ampliación siempre que su edificabilidad total no supere la establecida en el PG para la respectiva zona del suelo no urbanizable.

Analizada la regulación establecida por el TRLOTUP respecto a la minimización de impacto territorial, así como el régimen municipal aplicable a las viviendas construidas con la normativa anterior al Plan General, el Ayuntamiento de Xixona realiza consulta urbanística en los siguientes términos:

*“En una vivienda construida en suelo no urbanizable, que se ha sometido al procedimiento de minimización de impacto territorial por el procedimiento del artículo 211 bis de la LOTUP y una vez concedida su licencia de ocupación, ¿es posible conceder licencias de reforma con ampliaciones, de acuerdo con la DT 3ª del PGOU, siempre que no se supere la edificabilidad máxima del PGOU, ni la ocupación máxima del 2%, ni se produzca incumplimiento o agravamiento del incumplimiento del resto de parámetros urbanísticos del PGOU?”*

## CONSIDERACIONES TECNICO-JURÍDICAS

**PRIMERA.** Resulta de aplicación al supuesto planteado la siguiente normativa:

- El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.
- El Plan General de Xixona, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 24 de abril y 22 de mayo de 1986.

**SEGUNDA.** La minimización es un procedimiento administrativo regulado en los vigentes artículos 228 a 231 del TRLOTUP que pretende, tal y como su nombre indica, “minimizar” (paliar/evitar/disminuir) los impactos que sobre el territorio y el medio ambiente producen o han producido viviendas ilegalmente implantadas en SnU. No implica reclasificación del suelo ni transformación jurídica alguna por razón del planeamiento. Tras la tramitación del procedimiento de minimización, la vivienda que sea objeto de aquél obtendrá un régimen jurídico derivado de la obtención, en última instancia de una “licencia de obras de legalización” (art. 231.2 TRLOTUP) para las actuaciones de minimización de impactos generados por núcleos de viviendas o de una “licencia de minimización de impacto territorial” (230.2 TRLOTUP) para aquellas edificaciones aisladas.

En relación con los efectos de la actuación de minimización del impacto territorial en núcleos de viviendas, conforme a lo dispuesto en el art. 231.3 TRLOTUP, *“en estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales”*. Por tanto, las obras permitidas en las viviendas objeto de un Pemit serán las establecidas en el propio Plan Especial, que como instrumento de planeamiento que es, determinará la ordenación aplicable. Tal ordenación se concretará para cada vivienda, con la concesión de la “licencia de obras de legalización” del art. 231.2 TRLOTUP. Las obras permitidas que vendrán determinadas por el Pemit, tal y como se ha indicado, no

podrán suponer “una ampliación de la edificabilidad patrimonializada”, conforme al precepto transcrito. Aparte de las obras exteriores que permita el plan, se podrán llevar a cabo obras interiores. Así lo dice el propio art. 231.3: *“El plan y la licencia de minimización podrán regular la autorización futura de obras de reforma interior o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización”*.

Para las viviendas objeto de un procedimiento de licencia individualizada, el régimen de las obras permitidas en las mismas será el que derive de la “licencia de minimización de impacto territorial” (art. 230.2 TRLOTUP), ya que para este supuesto no existe un instrumento de planeamiento que determine una ordenación previa. Aunque el art. 230 TRLOTUP no establece un régimen de obras permitidos de forma específica, **hay que inferir que este régimen es el mismo que el permitido para viviendas incluidas en un Pemit, régimen explicado en el párrafo anterior.** Lo contrario iría en contra de una interpretación sistemática de la regulación de la minimización, en tanto en cuanto la distinción entre un procedimiento tramitado mediante Plan Especial y otro mediante licencia individualizada es cuantitativa (depende de si existe una densidad igual o superior a 3 viviendas/Ha. o no) y no cualitativa. En este sentido, lo que pretende la minimización en cualquiera de los 2 procedimientos es lo mismo: paliar/evitar/disminuir los impactos que sobre el territorio y el medio ambiente producen o han producido viviendas ilegalmente implantadas en SnU, tal y como se ha explicado.

De lo anterior se concluye que en un procedimiento de licencia individualizada de minimización no cabe autorizar obras que supongan una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales, en la línea de lo dispuesto en el art. 231.3 TRLOTUP. Cualquier previsión en contra del planeamiento municipal hay que considerarla tácitamente derogada conforme a esta previsión legal.

**TERCERA.-** 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 accesibles 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