

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

**Exp.:** C 89/2022.

**Assumpte:** consulta sobre el règim d'intervenció en habitatges després de procediments de minimització d'impacte territorial.

**Ref:** OL/rm.

AJUNTAMENT DE XIXONA  
Av. Constitució, núm. 6  
03100 XIXONA

### **ANTECEDENTS I DOCUMENTACIÓ APORTADA**

Amb data 20 de juliol de 2021 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant una consulta efectuada per l'Ajuntament de Xixona en relació amb el règim d'intervencions en els habitatges després de finalitzar els procediments de minimització de l'impacte territorial.

### **OBJECTE DE LA CONSULTA**

L'Ajuntament de Xixona efectua consulta a aquest servei territorial relativa al règim d'actuacions aplicables als habitatges en sòl no urbanitzable després de culminar el procés de minimització d'impacte territorial.

L'Ajuntament indica que l'article 212.3 de la LOTUP (actual article 231.3 del TRLOTUP), regula les actuacions permeses en nuclis d'habitatges que han culminat el procediment de minimització d'impacte territorial mitjançant la seua inclusió en un pla especial. No obstant això, no estableix l'esmentat text legal el règim d'actuacions aplicables als habitatges que han finalitzat el procediment de minimització d'impacte territorial individualitzat a causa del seu caràcter d'edificacions aïllades.

Analitzat el cas general regulat per la legislació urbanística, l'Ajuntament passa a exposar la casuística particular del municipi de Xixona, derivat de l'aplicació del seu propi Pla general:

Hi ha a Xixona habitatges construïts en parcel·les de 5.000 m<sup>2</sup> o inferiors, que compleixen paràmetres urbanístics relatius a edificabilitat, ocupació màxima, reculada i alçària. En el cas de parcel·les de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup>, ens trobaríem davant edificacions que compleixen la normativa del PG, mentre que en parcel·la de superfície inferior, seria aplicable la disposició transitòria tercera del PG, segons la qual, en habitatges unifamiliars i edificacions agrícoles construïdes d'acord amb la normativa anterior en sòl classificat com a no urbanitzable o urbanitzable no programat i que

resultaren fora d'ordenació, es podran autoritzar obres d'ampliació sempre que la seua edificabilitat total no supere l'establida en el PG per a la respectiva zona del sòl no urbanitzable.

Analitzada la regulació establida pel TRLOTUP respecte a la minimització d'impacte territorial, així com el règim municipal aplicable als habitatges construïts amb la normativa anterior al Pla general, l'Ajuntament de Xixona realitza consulta urbanística en els següents termes:

*En un habitatge construït en sòl no urbanitzable, que s'ha sotmés al procediment de minimització d'impacte territorial pel procediment de l'article 211.bis de la LOTUP i una vegada concedida la seua llicència d'ocupació, és possible concedir llicències de reforma amb ampliacions, d'acord amb la DT 3a del PGOU, sempre que no se supere l'edificabilitat màxima del PGOU, ni l'ocupació màxima del 2 %, ni es produísca incompliment o agreujament de l'incompliment de la resta de paràmetres urbanístics del PGOU?*

## CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

**PRIMERA.** Resulta d'aplicació al supòsit plantejat la normativa següent:

- El text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, TRLOTUP), aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell.
- El Pla general de Xixona, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme amb data 24 d'abril i 22 de maig de 1986.

**SEGONA.** La minimització és un procediment administratiu regulat en els vigents articles 228 a 231 del TRLOTUP que pretén, tal com el seu nom indica, “minimitzar” (pal·liar/evitar/disminuir) els impactes que sobre el territori i el medi ambient produeixen o han produït habitatges il·legalment implantats en SnU. No implica reclassificació del sòl ni cap transformació jurídica per raó del planejament. Després de la tramitació del procediment de minimització, l'habitatge que siga objecte d'aquell obtindrà un règim jurídic derivat de l'obtenció, en última instància d'una “llicència d'obres de legalització” (article 231.2 del TRLOTUP) per a les actuacions de minimització d'impactes generats per nuclis d'habitatges o d'una “llicència de minimització d'impacte territorial” (230.2 del TRLOTUP) per a aquelles edificacions aïllades.

En relació amb els efectes de l'actuació de minimització de l'impacte territorial en nuclis d'habitatges, d'acord amb el que es disposa en l'article 231.3 del TRLOTUP, “en aquestes edificacions no es podrà concedir cap llicència d'obra o ús que implique una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmuntables provisionals”. Per tant, les obres permeses en els habitatges objecte d'un Pemit seran les establides en el propi Pla especial, que com a instrument de planejament que és, determinarà l'ordenació aplicable. Aquesta ordenació es concretarà per a cada habitatge, amb la concessió de la “llicència d'obres de legalització” de l'article 231.2 del TRLOTUP. Les obres permeses que estaran determinades pel Pemit, tal com s'ha indicat, no podran suposar “una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada”, de conformitat amb el precepte transcrit. A part de les

obres exteriors que permeta el pla, es podran dur a terme obres interiors. Així ho diu l'article 231.3: "el pla i la llicència de minimització podran regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de xicotets elements auxiliars, que no incrementen l'edificabilitat, i no suposen una alteració negativa dels efectes paisatgístics i ambientals aconseguits amb la minimització".

Per als habitatges objecte d'un procediment de llicència individualitzada, el règim de les obres permeses en aquests serà el que derive de la "llicència de minimització d'impacte territorial" (article 230.2 del TRLOTUP), ja que per a aquest supòsit no hi ha un instrument de planejament que determine una ordenació prèvia. Encara que l'article 230 del TRLOTUP no estableix un règim d'obres permeses de manera específica, **cal inferir que aquest règim és el mateix que el permés per a habitatges inclosos en un PEMIT, règim explicat en el paràgraf anterior.** El contrari aniria en contra d'una interpretació sistemàtica de la regulació de la minimització, mentre la distinció entre un procediment tramitat mitjançant pla especial i un altre mitjançant llicència individualitzada és quantitativa (depèn de si existeix una densitat igual o superior a 3 habitatges/ha. o no) i no qualitativa. En aquest sentit, el que pretén la minimització en qualsevol dels dos procediments és el mateix: pal·liar/evitar/disminuir els impactes que sobre el territori i el medi ambient produeixen o han produït habitatges il·legalment implantats en SnU, tal com s'ha explicat.

De l'anterior es conclou que en un procediment de llicència individualitzada de minimització no es poden autoritzar obres que suposen una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmuntables provisionals, en la línia del que es disposa en l'article 231.3 del TRLOTUP. Qualsevol previsió en contra del planejament municipal cal considerar-la tàcitament derogada d'acord amb aquesta previsió legal.

**TERCERA.** 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, després dels 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, l'informem 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