

Expte: C-3-22

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Municipio: Pilar de la Horadada

Asunto: Consulta sobre minimización de impacto territorial

AYUNTAMIENTO DE PILARA DE LA HORADADA

PL. CAMPOAMOR, 2

03190 PILAR DE LA HORADADA

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 11 de febrero de 2021 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos urbanísticos relativos a la aplicación del procedimiento de minimización de impacto territorial en el ámbito denominado “Pinar de la Perdiz”.

Segundo.- Señala el Ayuntamiento los siguientes antecedentes relevantes para la consulta formulada:

- Con anterioridad a la creación del municipio de Pilar de la Horadada se ejecutaron determinadas edificaciones en el ámbito denominado “Pinar de la Perdiz”, situado al noroeste del actual término municipal y con una superficie aproximada de 1.360.000 m². Se trata de un conjunto de unas 70 viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de unos 5.000 m². El Ayuntamiento carece de información acerca de los actos que pudieran haber dado cobertura a estas construcciones.

- Tras la creación del municipio por decreto 100/1986, de 30 de julio, del Consell, el Ayuntamiento redactó y tramitó el vigente Plan General, que fue aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 3 de febrero de 2000.

- En el Plan General vigente se delimita el ámbito denominado Pinar de la Perdiz, clasificado como suelo no urbanizable común y para el que se prevé la formulación de un Plan Especial con unos objetivos encaminados a la conexión de las redes de servicios, necesidades mínimas de urbanización y conservación de las especies arbóreas existentes. A fecha de hoy, este Plan Especial no ha sido formulado.

- Tras la entrada en vigor del Plan General se han aprobado distintas figuras de protección ambiental y territorial que afectan al ámbito. En concreto, señala el Ayuntamiento el LIC y la ZEPA de Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor, cuyo PORN se encuentra en fase de evaluación ambiental estratégica, y el Paisaje Protegido de Sierra Escalona y su entorno.

Tercero.- Con estos antecedentes, la consulta se concreta del siguiente modo: *“Si como los artículos que regulan en la LOTUP la figura de la Minimización de Impacto Territorial exigen la emisión de informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas o la toma de medidas, este Ayuntamiento entiende que las afecciones antes señaladas como protección ambiental son de suficiente importancia como para elevar la siguiente consulta a la Administración competente a fin de que nos indique, previo inicio de cualquier procedimiento de Minimización de Impacto Territorial en el ámbito de Pinar de la Perdiz, si dentro de este área es o no aplicable dicho procedimiento o, en ningún caso, las viviendas en él situado pueden ser objeto de este recurso debido a las protecciones establecidas.”*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El Plan General de Pilar de la Horadada regula el ámbito “Pinar de la Perdiz” en el artículo 193 de sus normas urbanísticas, estableciendo lo siguiente:

“La zona del Pinar de la Perdiz, clasificada por el Plan General como suelo no urbanizable común (NUC) y delimitada en planos, con un grado de consolidación importante de edificación de vivienda unifamiliar en parcelas de 5.000 m², aproximadamente, queda reservada cautelarmente de la edificación hasta tanto, con cargo a la propiedad, se elabore un Plan Especial, conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable en el que se determinará:

- a) La conexión con las redes de servicios.*
- b) Necesidades mínimas para una urbanización blanda acorde con el entorno y características de la actual consolidación residencial, indicando las etapas y compromisos de ejecución.*
- c) Tamaño mínimo de parcela orientada por la parcelación actual.*
- d) Usos permitidos en cada parcela, entendiéndose, a estos efectos, como permitidos el residencial en su tipología aislada unifamiliar, comercial al por menor y dotacional.*
- e) El respeto y conservación de las especies arbóreas existentes y su repoblación, en especial, en las zonas limítrofes del ámbito del Plan Especial.*
- f) Las nuevas edificaciones se ajustarán a las condiciones establecidas para vivienda en suelo no urbanizable común (NUC) con las variaciones siguientes: Parcela mínima orientativa: 5.000 m²; Distancia a caminos y linderos: 10 metros; No será exigible la justificación respecto a núcleo de población; Será exigible el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Plan Especial”*

Ciertamente, la regulación contenida en el Plan General para este ámbito es un claro antecedente de la actual de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable en los artículos 228 y siguientes del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), pues su objeto es precisamente el señalado en el apartado 1 del artículo 228 de la norma: *“El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona*

urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.” Así pues, hay que acudir a esta vía para regularizar las viviendas existentes, siempre y cuando se cumpla el requisito de antigüedad de las edificaciones, que debe estar completamente acabadas antes del 20/08/14, y siempre a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten, a tenor de lo establecido en el artículo 228.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TR-LOTUP).

El PE previsto en el PGOU de Pilar de la Horadada debe considerarse como un instrumento jurídicamente obsoleto, en tanto en cuanto, por ejemplo, establece una parcela de 5.000 m² como parcela de posible regularización en SnU, cuando actualmente, la ley establece que el uso de vivienda asilada y familiar debe de contar con una parcela mínima de 10.000 m² para poderse implantar (art. 211.1 b) TRLOTUP) en SnU. Esta superficie mínima de parcela no se exige para el procedimiento de minimización de impactos, ya que dicho procedimiento pretende regularizar situaciones preexistentes, en lo que se refiere a viviendas. Por tanto, siempre que estemos frente a viviendas anteriores al 20/8/14 sitas en SnU, podremos tramitar un PE de minimización, independientemente de la superficie de las parcelas en que se implanten.

Asimismo hay que tener en cuenta que el mismo artículo 228 en su punto 4 establece que “Para legalizar, a través del plan, edificaciones que se encuentren situadas en el suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales, o suelo que se encuentre afectado por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización, se deberá emitir informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas”. También se añaden especificaciones para las viviendas situadas en terreno forestal o colindante a él, o bien en área inundable. Todo esto habrá de tenerse en cuenta en la tramitación de la minimización del impacto territorial mediante un plan especial, solicitando en la fase de evaluación ambiental estratégica del plan, dichos informes sectoriales, que son vinculantes, tal y como se ha indicado.

Recordar en última instancia que, aunque se presume que la zona de Pinar de la Perdiz es un ámbito denso de viviendas, y procede la tramitación de un PE de minimización, pueden existir viviendas aisladas que no puedan incluirse en ámbitos de minimización conjunta, por lo que debería tramitarse en estos casos, el oportuno procedimiento de licencia individualizada de minimización. Para conocer mas sobre la distinta aplicación de cada procedimiento, según los supuestos de hecho, se recomienda leer la Guía orientativa de minimización, publicada en la página web de esta Conselleria.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “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