

GUÍA ORIENTATIVA PARA LA MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL:

REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE



GENERALITAT
VALENCIANA

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

TOTS
A UNA
veu



AGENDA URBANA
VALENCIANA

DIRECCIÓN

Director General de Urbanismo:

Vicente Joaquín García Nebot.

Subdirección General de Urbanismo:

Anna Piñeiro Valls

Óscar López Giménez

Emilio Argente Hernández

EQUIPO TÉCNICO

Universitat Politècnica de València.

Departamento de Urbanismo:

José Sergio Palencia Jiménez

Mercedes Almenar-Muñoz

Eric Gielen

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Isabel Giner Marco.

ISBN: 978-84-482-6554-0

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos el intenso trabajo realizado por el equipo redactor, los profesores del departamento de Urbanismo de la Universitat Politècnica de València, el Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, José Sergio Palencia Jiménez, la Doctora en Derecho y abogada urbanista, Mercedes Almenar Muñoz y el Dr. Ingeniero Agrónomo, Eric Gielen experto en el URBAN SPRAWL.

A los servicios Técnicos de los diversos servicios afectados [urbanismo, inundabilidad, paisaje, evaluación ambiental, medio natural, prevención de incendios, EPSAR y seguridad y emergencias] y a la Confederación Hidrográfica del Júcar, por el esfuerzo realizado para solucionar los vertidos incontrolados de este tipo de construcciones.

Y, finalmente, agradecemos el esfuerzo de análisis que ha realizado el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana a través de las Agrupaciones de Arquitectos Urbanistas que ha organizado jornadas de análisis de la problemática de la Minimización de Impacto en las que se ha debatido profundamente las dudas que se pretenden aclarar en esta guía, en Castellón [18 y 20 de febrero], Valencia [19 y 21 de febrero] y Alicante [3 y 5 de marzo].

El Director General de Urbanismo
Vicente J. García Nebot

0.

ÍNDICE



ÍNDICE

1	PRÓLOGO	6
2	CONSIDERACIONES PREVIAS	8
	2.1. OBJETO	8
	2.2. ANTECEDENTES NORMATIVOS	8
	2.3. ALCANCE DE LA PROBLEMÁTICA	10
	2.4. GLOSARIO DE TÉRMINOS	17
3	MARCO NORMATIVO	26
	3.1. NORMATIVA VIGENTE	26
	3.2. CRITERIOS NORMATIVOS Y FUNCIONALES	26
	3.3. RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS ANTERIORES A 1975	27
	3.4. EFECTOS DEL INICIO DEL EXPEDIENTE DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL	27
	3.4.1. Suspensión de ordenes de ejecución, multas coercitivas y ejecución subsidiaria para la dotación de servicios.	27
	3.4.2. Indivisibilidad de las parcelas incluidas en el ámbito del PE.	28
	3.4.3. Régimen de obras permitidas.	28
	3.4.4. Situación de las parcelas no edificadas.	28
	3.4.5. Regularización de las viviendas.	28
	3.5. RÉGIMEN APLICABLE HASTA EL FUNCIONAMIENTO DE LA AGENCIA VALENCIANA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO	29
4	CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PREVIOS PARA EL INICIO DE UN PROCEDIMIENTO DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL	31
5	PROCEDIMIENTOS DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL	34
	5.1. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS	34
	5.2. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA (DSI)	34
	5.2.1. Tramitación y documentación de las actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.	36

5.3. PROCEDIMIENTO COLECTIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS Y DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL (PEMIT)	38
5.3.1. Tramitación y documentación para la minimización del impacto territorial de viviendas en SNU mediante Plan Especial (PEMIT) con la ordenación estructural [sin delimitación previa del ámbito].	42
5.3.2. Tramitación y documentación para la minimización del impacto territorial de viviendas en SNU mediante instrumento de planeamiento de Delimitación de ámbitos [Delimitación].	47
5.4. ASUNCIÓN DE RIESGOS POR LA PROPIEDAD	55
6. RECOMENDACIONES PARA MINIMIZAR IMPACTOS TERRITORIALES	57
6.1. RECOMENDACIONES EN LOS SERVICIOS	57
6.2. RECOMENDACIONES EN LA EDIFICACION Y PARCELA	62
6.3. MEDIDAS DE MITIGACIÓN FRENTE A LAS INUNDACIONES	64
6.4. PREVENCIÓN DE INCENDIOS [EN ÁMBITOS FORESTALES]	65
7. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE MINIMIZACIÓN	71
8. PREGUNTAS BÁSICAS RECURRENTE	73
8.1. QUÉ ES LA MINIMIZACIÓN	73
8.2. POR QUÉ ES NECESARIA LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	75
8.3. QUÉ PROCEDIMIENTO ES EL APLICABLE PARA CADA CASO.	76
8.4. QUÉ OBRAS SE CONSIDERAN NECESARIAS.	78
8.5. LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTO Y LA DISCIPLINA URBANÍSTICA	80
8.6. EL TRÁMITE	80
8.7. PLAZOS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO	81
9. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 15 LOTUP	85

1.

PRÓLOGO



PRÓLOGO

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y desarrollada posteriormente en la Ley 1/2019, de 5 de febrero regula de forma novedosa el procedimiento para la minimización del impacto ambiental que generan las viviendas construidas irregularmente en suelo no urbanizable prevista.

La casuística que se genera es inmensa y, por lo tanto, se ha considerado necesario ayudar a su interpretación para la puesta en funcionamiento de los procedimientos.

Con la presente GUÍA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO se pretende aconsejar criterios orientativos que ayuden a las administraciones, propietarios y propietarias afectados y profesionales a adoptar soluciones prácticas que permitan reducir drásticamente el impacto de estas viviendas en nuestro territorio.

La LOTUP de 2019 ofrece a los ayuntamientos y a los propietarios un instrumento que, a cambio de propiciar la regularización de sus inmuebles, va a exigir que cesen los vertidos ilegales al subsuelo a través de pozos negros absorbentes que contaminan nuestros acuíferos, que se integren con el paisaje rural o que adopten medidas para mitigar los peligros que el reto del cambio climático nos impone, tales como las inundaciones o incendios.

Pero la regularización de estas viviendas sin duda también generará empleo para los y las profesionales y pequeñas y medianas empresas del sector de la construcción necesarios para acometer los trabajos de minimización.

La LOTUP también pretende, a través de la Disposición Transitoria 15ª, la regularización de aquellas actividades industriales y productivas que se encuentran de forma irregular en suelo no urbanizable. La utilización de la Declaración de Interés Comunitario extraordinaria, como última oportunidad, para la obtención de licencias que regularicen su situación es, ciertamente el último tren para permitir su regularización.

Desde la Conselleria animamos a todos los ayuntamientos y a los propietarios afectados a iniciar los procesos de regularización incoando los procedimientos de minimización, tanto individualizada como colectiva. Se abre una oportunidad única.

**El Hble. Conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
Arcadi España García**

2.

CONSIDERACIONES PREVIAS



2. CONSIDERACIONES PREVIAS

En este capítulo se concreta el objeto de la Guía, acotando su ámbito de aplicación, se enmarca la necesidad de la misma a partir de sus antecedentes normativos, se realiza una evaluación inicial del alcance de la problemática que se ha identificado en la totalidad del territorio valenciano, a fin de disponer de una dimensión global de los ámbitos donde a priori podría ser aplicable la Guía de minimización de impactos territoriales en el Suelo No Urbanizable [SNU] de la Comunitat Valenciana.

Asimismo, en el último epígrafe de este capítulo se ha desarrollado un glosario que permita concretar determinados conceptos para clarificar y complementar los términos utilizados en la LOTUP, los cuales serán objeto de compilación reglamentaria.

2.1. OBJETO

El objeto de la guía es orientar en la tramitación de los procedimientos excepcionales, previstos en los arts. 210 a 212 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje [LOTUP], modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, para la tramitación de los expedientes de regularización y minimización del impacto territorial de viviendas implantadas irregularmente en suelo no urbanizable al margen del planeamiento y de los cauces legales.

¿Qué se entiende por minimización del impacto territorial?

La reducción de los impactos que producen en el medio rural los asentamientos residenciales en el suelo no urbanizable sobre los que no se pueden aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística.

2.2. ANTECEDENTES NORMATIVOS

El tratamiento de los diversos problemas ambientales y urbanísticos que plantean las viviendas en suelo no urbanizable y especialmente, la prestación de los servicios de suministro de agua y depuración de aguas residuales, dado el impacto medioambiental que generan, es uno de los mayores desafíos a los que se enfrenta el urbanismo valenciano, ya que se trata de terrenos edificados sin la ejecución previa de servicios mínimos y sin autorización administrativa habilitante¹.

Para abordar la regulación de las construcciones irregulares en SNU y la magnitud del problema, debemos referirnos al marco regulatorio anterior. Desde la entrada en vigor de la **Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable** [LSNU'92], han sido varios los intentos de regular desde el marco urbanístico el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe adoptar medidas de restablecimiento del orden jurídico vulnerado y del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

Dicha norma preveía dos mecanismos excepcionales para acometer la problemática de las edificaciones y urbanizaciones en SNU, la reclasificación del suelo en urbano y la regularización de urbanizaciones, que en la práctica fueron escasamente aplicados. Se advertía de la proliferación de viviendas familiares aisladas prevaleciendo de su regulación como uso complementario vinculado a las actividades agrarias y que no supusieran la formación de núcleos de población. No obstante, se generalizó la ejecución de viviendas en todo predio agrícola de tamaño medio, ya que históricamente la propiedad está muy fraccionada en la Comunitat Valenciana, no para el productor agrario sino para usuarios de segunda residencia e incluso para la demanda turística.

En síntesis, se extendió el uso de este cauce legal que conllevó el desarrollo de usos residenciales de carácter cuasi-urbanos, carentes de planifica-

ción ni dotados de las infraestructuras mínimas. Esto ha ocasionado efectos medioambientales y territoriales negativos e, incluso, un indirecto efecto desalentador en los desarrollos residenciales sujetos a actuaciones regladas de urbanización.

Posteriormente, **la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable (LSNU'04)**, incidió en la problemática de los núcleos de viviendas existentes en el suelo no urbanizable, consolidados al margen de la legalidad urbanística, pero desde otra perspectiva, la de garantizar su mínimo impacto territorial en sentido amplio, sin perjuicio de que el planeamiento pudiera, además, establecer una regularización urbanística conforme a la legislación vigente.

La LSNU'04 hizo recaer en los Ayuntamientos la tramitación de los expedientes de identificación de los núcleos de viviendas, de aprobación autonómica, que estuvieran consolidados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley, con el fin de minimizar su impacto territorial. La realidad fue que la falta de medios de los Ayuntamientos y el coste que debían asumir los propietarios hizo prácticamente inaplicable dicha previsión normativa.

Por último, **la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV)** estableció un régimen disuasorio para las áreas semiconsolidadas que preveía la posibilidad de desclasificar como SNU las edificaciones que no contaran con los servicios de suelo urbano, y minimizar su impacto mediante Plan Especial.

Este nuevo intento de regularizar urbanísticamente las edificaciones en SNU fue poco operativo ya que se hacía recaer en los Ayuntamientos la difícil tarea de adoptar medidas drásticas sobre los vecinos del municipio.

¿Por qué es necesaria la minimización del impacto territorial?

A pesar de la dilatada regulación normativa en la Comunitat Valenciana en esta materia, han seguido incrementándose los problemas asociados a las edificaciones irregulares, lo que

en gran medida se debe a que el anterior régimen jurídico resultó inaplicable, lo que generó un escenario de permisividad y laxitud jurídica. La falta de aplicación normativa y de intervención administrativa han perpetuado la problemática de las viviendas irregulares en suelo no urbanizable con servicios deficitarios. La existencia de graves riesgos sanitarios originados por vertidos incontrolados debido a la falta de saneamiento, la afección a terrenos con algún tipo de protección ambiental y la construcción en zonas críticas, en especial con riesgo de inundación o de incendio forestal, justifican la actuación prioritaria de las administraciones públicas.

2.3. ALCANCE DE LA PROBLEMÁTICA

La mayoría de las viviendas en suelo no urbanizable plantean diversos problemas ambientales y urbanísticos, muy relevantes en el caso de las carencias en los servicios de suministro de agua, alcantarillado y sobre todo depuración de aguas residuales, dado el impacto medioambiental que generan, ya que se trata de terrenos que se han edificado sin previa ejecución de los servicios mínimos y sin autorización administrativa en números casos, en claro incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los propietarios de las parcelas. La existencia de estas viviendas tiene incidencia sobre el entorno: el evidente deterioro del paisaje que generan, el vertido de aguas residuales sin control ni tratamiento al subsuelo con afección a los acuíferos subterráneos, la eliminación de especies vegetales de mayor o menor valor, el fraccionamiento de hábitats, ... Los impactos además de ambientales también son económicos, sobre todo en relación al coste de los servicios antes comentados para la administración pública².

Este problema constituye una anomalía ambiental y urbanística, derivada del levantamiento de edificaciones surgidas al margen del planeamiento, a la que las sucesivas legislaciones

¹ ALMENAR-MUÑOZ, M. [2016], La reiterada infracción de la directiva de aguas residuales urbanas. Actualidad Jurídica Ambiental. nº 63, disponible on line: <http://www.actualidadjuridicaambiental.com/comentario-el-reciente-avance-en-la-proteccion-de-las-zonas-humedas-en-la-comunidad-valenciana/>.

² Gielen, E. [2017]. Costes del 'Urban Sprawl' para la Administración local: El caso valenciano. Volumen 19 de DESARROLLO TERRITORIAL. Serie Estudios y Documentos. Universitat de València, 2017.

urbanísticas han pretendido dar una solución sin éxito. Las viviendas en suelo no urbanizable no aparecieron recientemente, sino todo lo contrario, un gran número de ellas ya se consolidaron hace varias décadas. En un nuevo impulso, la LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, busca dar una solución decidida que permita la regularización urbanística de aquellas, lo que se efectúa en el marco de las competencias atribuidas a la Generalitat en materia de urbanismo y protección de medio ambiente.

Es difícil cuantificar el número exacto de las edificaciones existentes, precisamente por haber surgido muchas de ellas al margen de la Ley. No obstante, según datos de la misma Generalitat proporcionados en la presentación de la modificación de la LOTUP, se dice que en nuestro territorio podrían existir alrededor de 350.000 viviendas construidas en suelo urbano o urbanizable no urbanizado y en suelo no urbanizable sin los servicios básicos urbanísticos o sin las autorizaciones necesarias para ello.

La magnitud del problema en suelo no urbanizable se puede estimar de manera aproximada mediante

la información sobre usos del suelo disponible en el Instituto Cartográfico Valenciano.

La superficie edificada con viviendas en suelo no urbanizable se ha obtenido a partir de la base de datos Sistema de información de la ocupación del suelo en España (SIOSE) y el Planeamiento urbanístico, ambas bases de datos del Instituto Cartográfico Valenciano. Se ha empleado el SIOSE del año 2015, lo cual se ajusta bastante bien a las edificaciones objeto de minimización ya que permite localizar el uso residencial y las edificaciones acabadas antes del 20 de agosto de 2014, conforme al punto 3 del art. 210 LOTUP 2019.

Fuente de datos:

- Sistema de información de la ocupación del suelo en España para la Comunitat Valenciana. SIOSE 2015³.
- Planeamiento urbanístico de la Comunitat Valenciana. Planeamiento vigente de la Comunitat Valenciana, confeccionado a partir del planeamiento aprobado en las Comisiones Territoriales de Urbanismo. Las escalas van entre 1:5.000 y 1:25.000. Fecha de revisión: 26/03/2018⁴.

El cálculo de la superficie edificada con viviendas en suelo no urbanizable sigue el procedimiento metodológico siguiente (Figura 1):

1. *Selección del Suelo No Urbanizable, tanto Común como Protegido en el Planeamiento Urbanístico.*
2. *Selección en el SIOSE de la Edificación [cobertura artificial simple 101 en suelo con las coberturas compuestas: 600 - No predefinidas; 811 - Casco; 812 - Ensanche; 813 - Urbano Discontinuo]. Según se define en el manual de interpretación del SIOSE, se entiende por Edificación las construcciones fijas, hechas con materiales resistentes, destinadas a alojar personas, animales, vehículos, maquinaria, materiales, etc., con cualquier fin [residencial, comercial, industrial, etc.].*
Dentro de la cobertura artificial simple 101 existen varios tipos de edificaciones. De las edificaciones destinadas a alojar personas, tan solo se ha seleccionado los siguientes:
 - *Atributo 23: "Vivienda unifamiliar adosada": Edificaciones destinadas a alojar personas para su uso como vivienda de una sola familia, limitadas por medianeras que la separan de las viviendas adyacentes.*
 - *Atributo 24: "Vivienda unifamiliar aislada": Edificaciones aisladas destinadas a alojar personas para su uso como vivienda de una sola familia.**Los otros tipos de edificaciones destinadas a alojar animales, vehículos, maquinaria, materiales, etc., para uso industrial o comercial, han sido eliminados de la consulta.*
3. *Intersección del suelo edificado residencial con el suelo no urbanizable.*

³ http://www.icv.gva.es/auto/aplicaciones/icv_geocat/#/search?uuid=spaicvSIOSE2005CV_2015

⁴ http://www.icv.gva.es/auto/aplicaciones/icv_geocat/#/search?uuid=spaicvPlanemientoUrbanistico2016

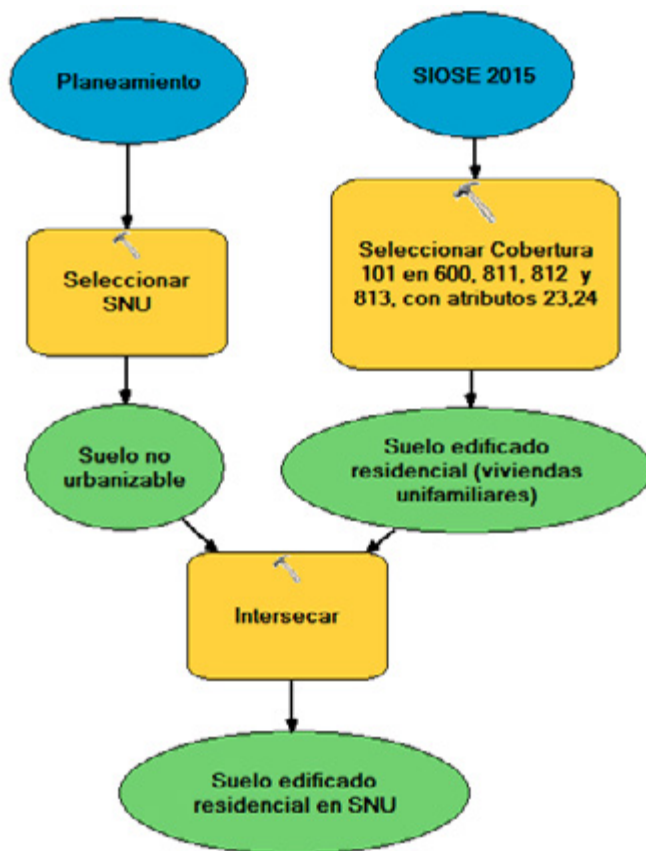


Figura 1. Proceso GIS.
Fuente: Elaboración propia

La superficie edificada con viviendas en suelo no urbanizable, resultado del proceso metodológico anterior, es de 6.141 hectáreas, repartido de manera diferente entre las tres provincias [Tabla 1]: 51% de la superficie se concentra en Alicante, 35% en Valencia y 14% en Castellón.

Tabla 1. Superficie edificada con viviendas en suelo no urbanizable

	Superficie [Hectáreas]
Provincia de Castellón	859
Provincia de Alicante	3.134
Provincia de Valencia	2.149
Comunitat Valenciana	6.141

Suponiendo una superficie de suelo de 200 m² por vivienda unifamiliar, lo cual parece razonable teniendo en cuenta que el SIOSE tiene tendencia a sobreestimar el suelo edificado sobre todo en el caso de superficie o porcentaje de ocupación pequeños, esto supone aproximadamente 307.000 viviendas construidas en no urbanizable. En cualquier caso, este número sería superior al número real de edificación susceptible de minimización ya que incluiría las viviendas anteriores al 1975, sobre las cuales no procede minimización del impacto territorial [siempre que cumplan con lo dispuesto en la Disposición Final 2ª LOTUP].

Diferenciando esta superficie según el tipo de suelo no urbanizable, el 70% de esta superficie se corresponde con suelo no urbanizable común, mientras que el 30% pertenece a suelo no urbanizable protegido (Tabla 2), la mayor parte se corresponde con Zona rural protegida municipal

[1.203 hectáreas, es decir el 19,6% del total de la Superficie edificada con viviendas en suelo no urbanizable]. Finalmente, 81,4 hectáreas se sitúan en Zona rural protegida por Espacios Naturales o Planes de Acción Territorial (PATs), lo cual representa el 1,3% del total.

Tabla 2. Superficie edificada con viviendas en suelo no urbanizable protegido

Tipo de protección del suelo no urbanizable	Hectáreas	Porcentaje
Zona rural protegida agrícola	0,3	0,0%
Zona rural protegida carreteras	215,0	3,5%
Zona rural protegida cauces	170,4	2,8%
Zona rural protegida costas	15,8	0,3%
Zona rural protegida dominio pecuario	0,5	0,0%
Zona rural protegida ferrocarriles	0,1	0,0%
Zona rural protegida legislación medioambiental (Espacios Naturales, PATs)	81,4	1,3%
Zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)	1.203,4	19,6%
Zona rural protegida otras (tendidos eléctricos, gaseoductos, etc.)	109,1	1,8%
Zona rural protegida riesgos	2,2	0,0%
Zona rural protegidas otras	0,1	0,0%

Su distribución espacial a lo largo de la Comunitat Valenciana aparece en la Figura 2. Como ya se ha comentado son las provincias de Valencia y Alicante las que más superficie presentan. También se puede ver como mayoritariamente las zonas susceptibles de minimización de impactos se encuentran en municipios de la franja litoral e intermedia.

¿Dónde se localizan los mayores problemas?

Obteniendo la superficie total por municipio de suelo edificado residencial en suelo no urbanizable se puede situar los principales problemas a nivel municipal (Figura 3), siendo Elx / Elche, Alacant / Alicante, Crevillent, Onda, Alzira y Lliria, los municipios que más viviendas tienen con más de 100 hectáreas de superficie susceptible de minimización de impactos.

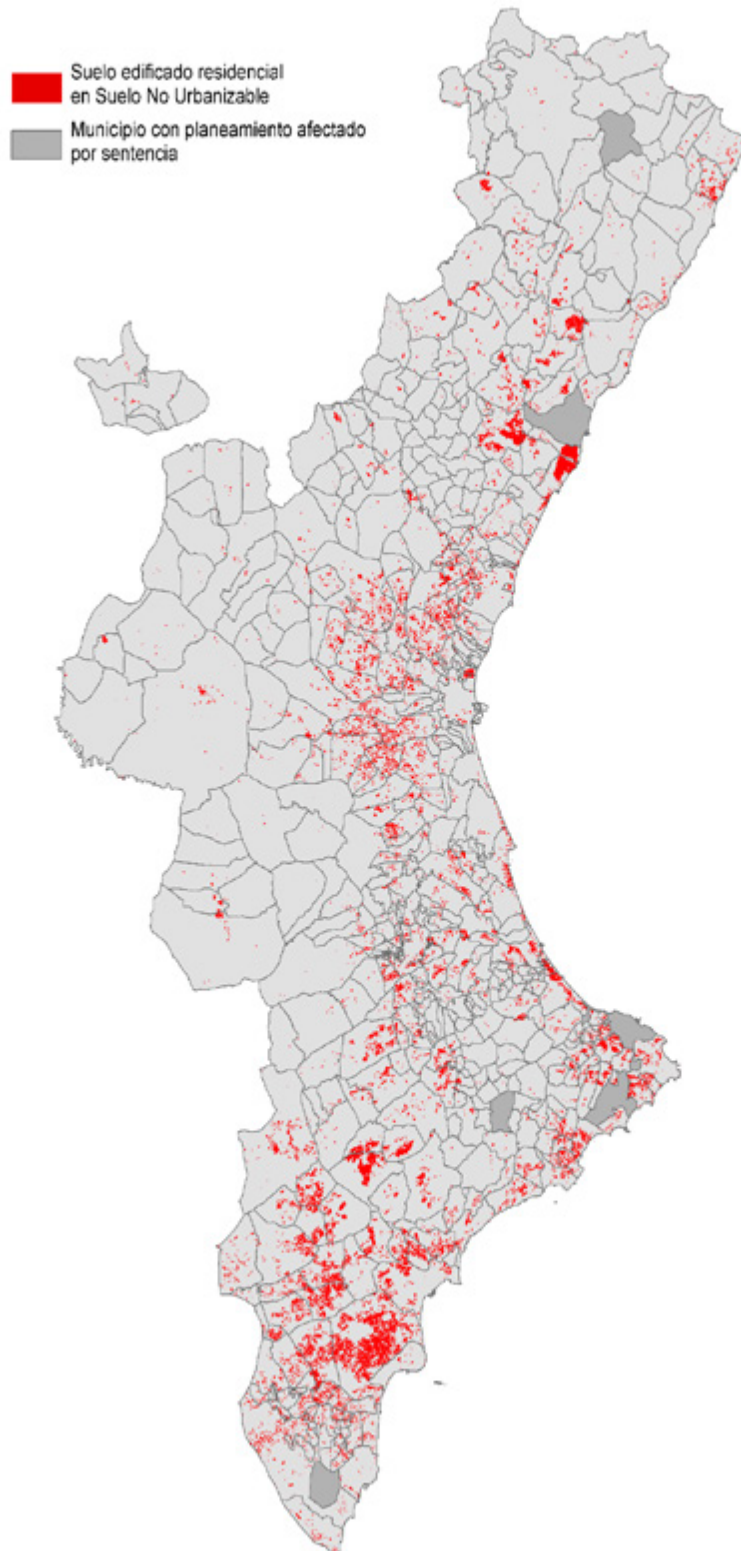


Figura 2. Suelo edificado con viviendas en suelo no urbanizable
Fuente: Elaboración propia a partir del planeamiento del Instituto Cartográfico Valenciano (ICV).

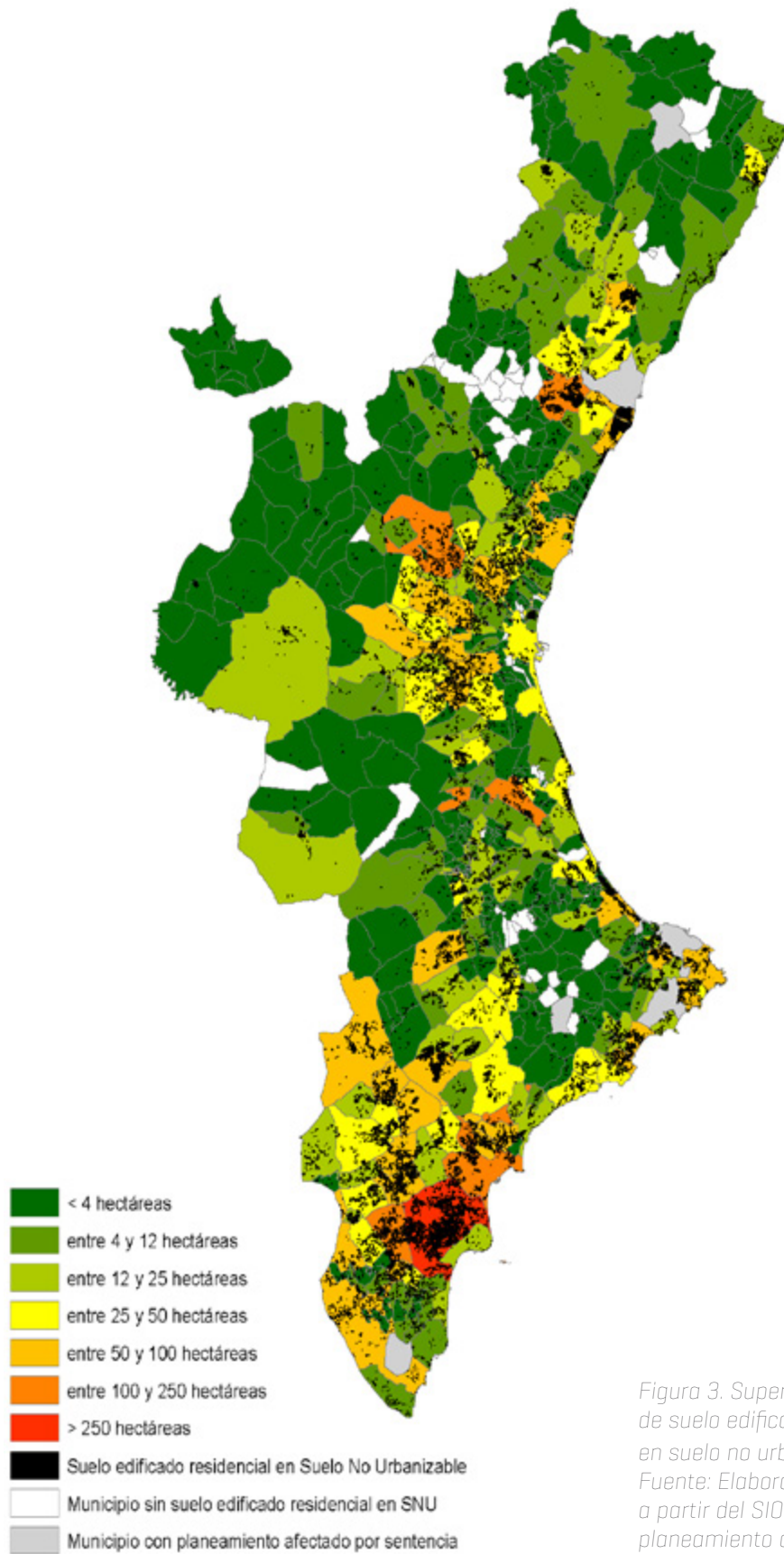


Figura 3. Superficie municipal de suelo edificada residencial en suelo no urbanizable
 Fuente: Elaboración propia a partir del SIOSE 2015 y el planeamiento del ICV.

2.4. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Características rurales

Se entenderá que una parcela tiene características rurales si cumple con los siguientes requisitos:

- No ha sufrido una parcelación de carácter urbanístico.
- Posee una superficie y forma similar a las de su entorno rural dentro de su término municipal [Figura 4 y Figura 5].
- En el supuesto de que alguna parcela disponga de una autorización administrativa de segregación o división de parcela no habiéndose alterado la morfología rural, podrá considerarse que se mantiene la estructura rural.
- No dispone de las características de urbanización exigibles a la condición jurídica de solar [acceso rodado pavimentado propio de la urbanización, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de aguas residuales, acceso peatonal con encintado de aceras y alumbrado público, conforme al art. 177 LO-TUP].

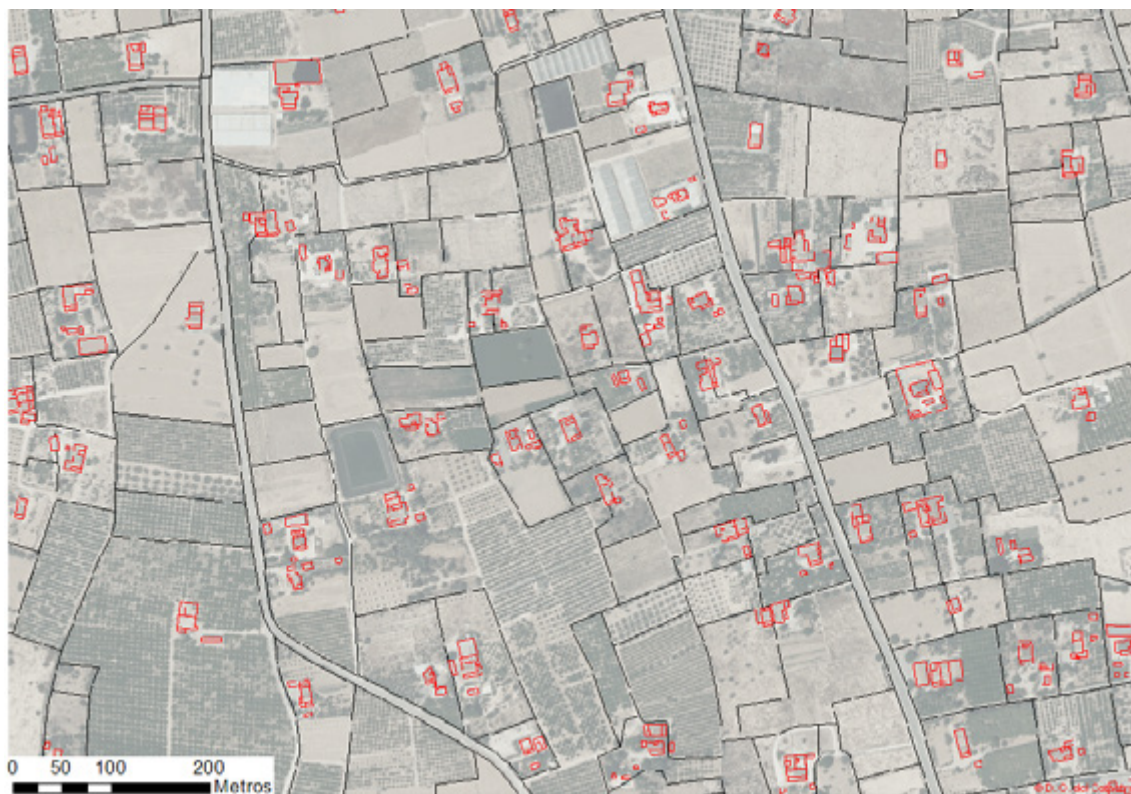
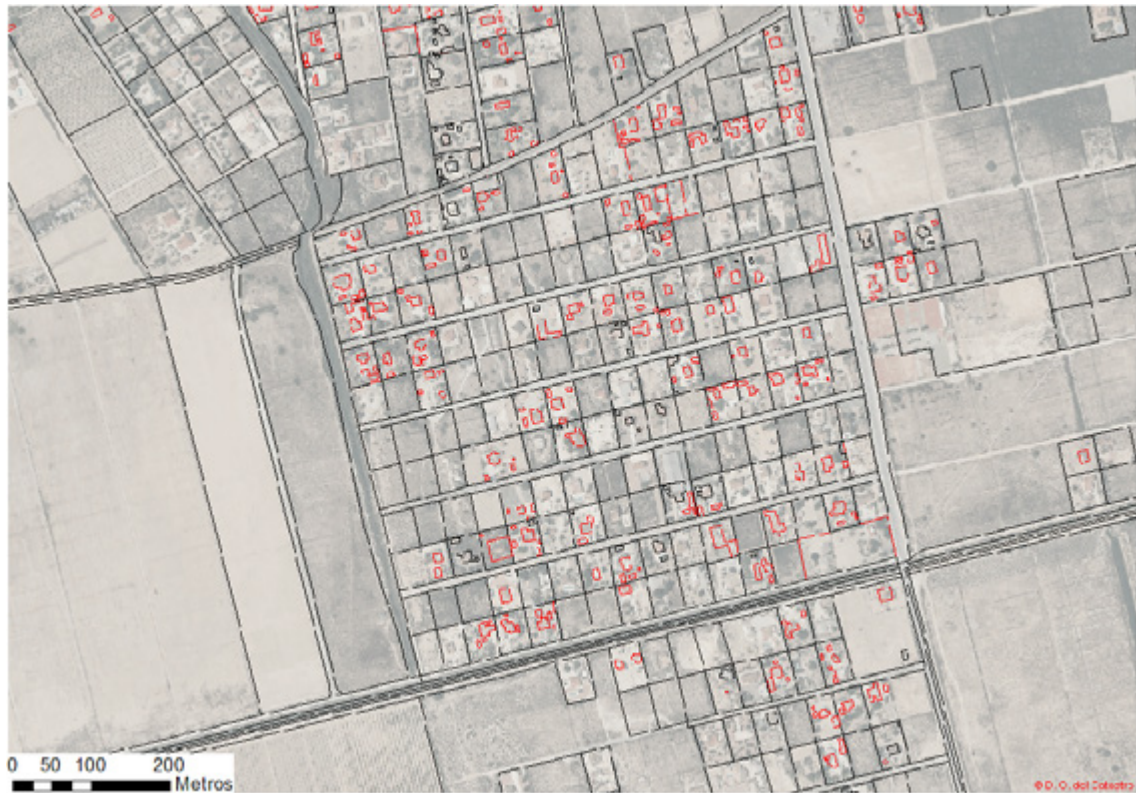


Figura 4. Parcelas con características rurales
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del Instituto Cartográfico Valenciano [ICV]



*Figura 5. Parcelas con características asimiladas al suelo urbano
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV*

Agrupación de viviendas

Núcleo formado al menos por 10 viviendas que disten dos a dos como máximo 100 metros medidos por la red de viales y caminos desde los que se comparte el acceso a todas ellas.

A continuación, se muestran algunos ejemplos de agrupaciones de viviendas [Figura 6, Figura 7, Figura 8 y Figura 9]:

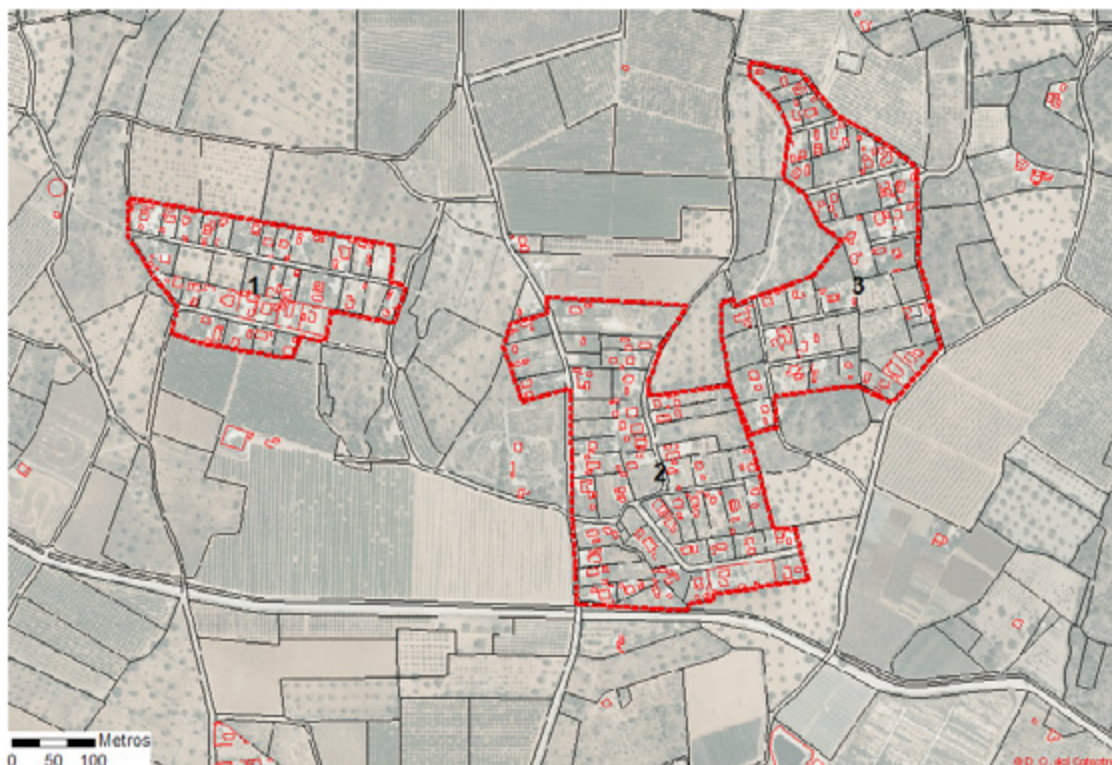


Figura 6. Tres agrupaciones diferentes de más de 10 viviendas. Las agrupaciones 2 y 3 se podrán desarrollar independientemente por estar a más de 100 metros por los caminos existentes.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV

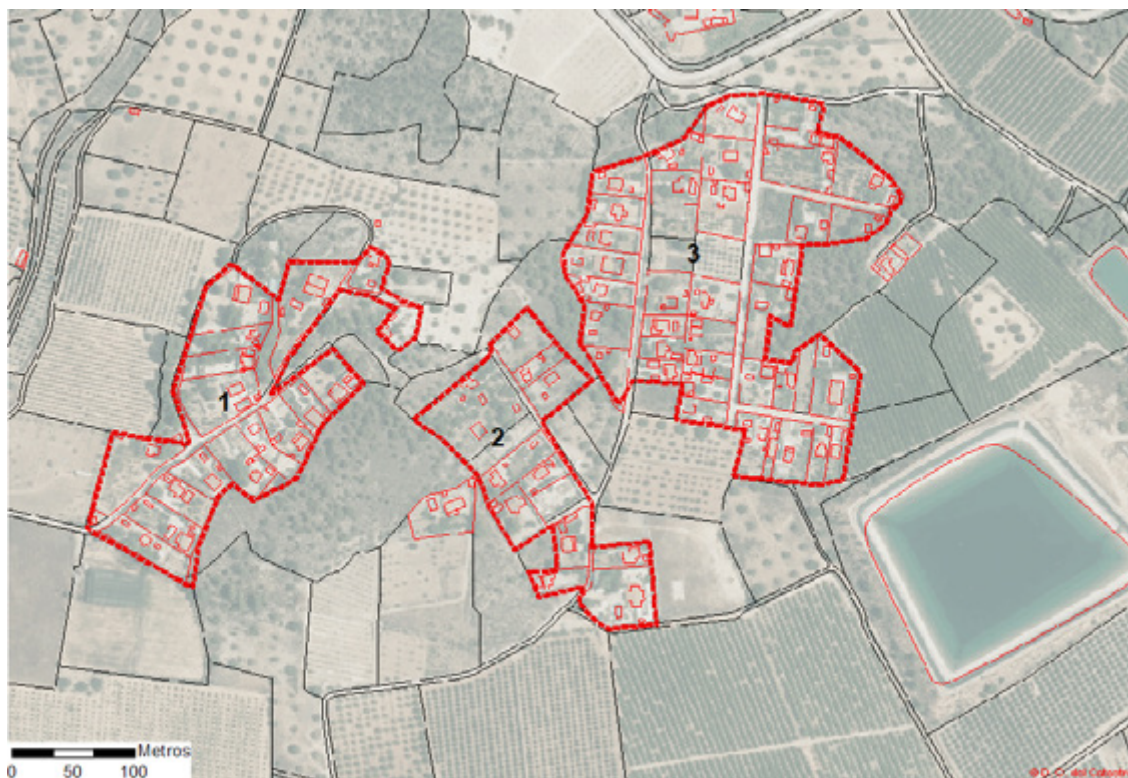


Figura 7. Tres agrupaciones diferentes de más de 10 viviendas. Las viviendas que se quedan fuera de las agrupaciones distan de las otras en más de 100 metros por caminos existentes

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV



Figura 8. Una única agrupación de viviendas constituida por más de 10 viviendas. El resto de las viviendas no se incluyen en la agrupación anterior por distar en más de 100 metros por caminos existentes. Además, no llegan a formar en ningún caso otra agrupación que se pueda individualizar.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV



Figura 9. Varios ejemplos de agrupación de viviendas.

Ejemplo 1: 7 viviendas distantes de menos 100 metros. No constituye una agrupación de viviendas por tener menos de 10 viviendas.

Ejemplo 2: 8 viviendas distantes de menos 100 metros. No constituye una agrupación de viviendas por tener menos de 10 viviendas.

Ejemplo 3: Agrupación de viviendas con 11 viviendas distantes de menos 100 metros [densidad 4 viviendas / hectáreas].

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV

Densidad de viviendas

Relación entre el número de viviendas y la superficie continua cuya forma determine el Ayuntamiento, que al menos esté constituida por las parcelas edificadas que formen la agrupación de viviendas, así como las parcelas sin edificar vinculadas a los viales y caminos que vertebran el parcelario edificado (Figura 10, Figura 11 y Figura 12).



Figura 10. Densidad agrupación 1: 32 viviendas en 3,3 hectáreas
Densidad: 9,7 viviendas/ha

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV

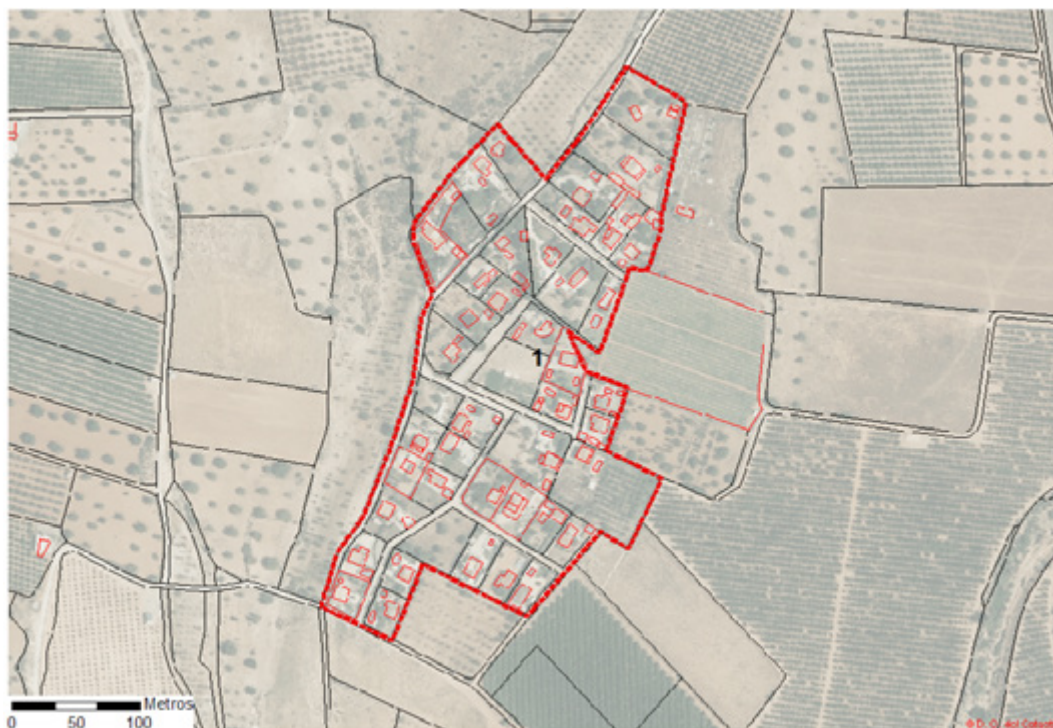


Figura 11. Densidad agrupación 1: 42 viviendas en 6,6 hectáreas
Densidad: 6,4 viviendas/ha

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV

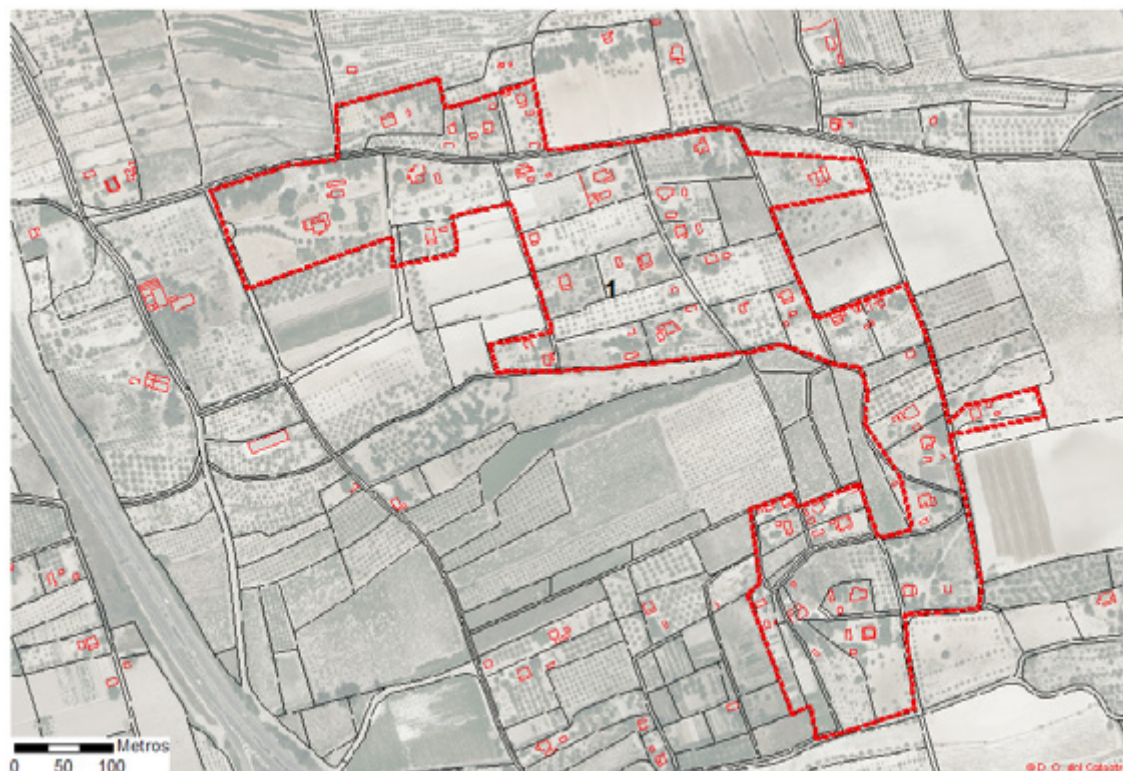


Figura 12. Densidad agrupación: 38 viviendas en 16,7 hectáreas
Densidad: 2,3 viviendas / hectáreas
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y Ortofoto 2018 del ICV

Parcela mínima

Parcela con menor superficie que conforme la agrupación de viviendas.

Parcela vinculada

Parcelas edificadas incluidas en el Plan Especial que participen de los costes de minimización. Las viviendas anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo podrán incluirse o participar para dotarlas de algún servicio, a solicitud del propietario interesado, dada la oportunidad de coste. Además, si alguna vivienda anterior al 1975 se beneficia de las obras de minimización deberá abonar la parte pertinente.

Obras de dotación de servicios a efectos de minimización de impactos

Las obras de dotación de servicios se entenderán como **obras de minimización** y serán las actuaciones estrictamente necesarias para reducir los impactos que produce la vivienda en suelo no urbanizable, y que en resumen pueden comprender algunas de las siguientes:

- Mejora de acceso y caminos.
- Acondicionamiento de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Sistema de recogida de residuos.
- Suministro eléctrico y alumbrado.
- Medidas de mitigación frente a riesgos de inundación.
- Medidas de prevención de incendios forestales.

Las obras de minimización no son asimilables a las propias de un proceso de desarrollo urbano.

Proyecto de obras públicas ordinarias

El proyecto de obras públicas ordinarias define las obras de minimización estrictamente necesarias para reducir los impactos que produce la vivienda en suelo no urbanizable, y que han sido descritas anteriormente.

Suelo para servicios públicos

Se considerará suelo para servicios públicos aquél estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de los servicios básicos y la incorporación de las medidas de adaptación a posibles riesgos existentes.

- Viales y caminos.
- Infraestructuras de servicios (residuos, EDAR, depósito, bombeo, transformador eléctrico, plantas solares, etc.).

- Zonas de adecuación-adaptación al riesgo de inundación (zonas de acumulación del flujo, zonas de sacrificio, etc.)
- Zonas para la prevención de incendios forestales (franjas de protección, cañones anti-incendio, etc.).

Espacio libre

Parcelas no edificadas destinadas a usos vinculados a la infraestructura verde, incluyendo las zonas de adecuación-adaptación al riesgo de inundación y zonas para la prevención de incendios forestales.

Estos espacios libres no serán asimilables a los previstos en el Anexo IV LOTUP, por lo que no será exigible el cumplimiento de los estándares previstos en dicho anexo.

3.

MARCO NORMATIVO



3. MARCO NORMATIVO

3.1. NORMATIVA VIGENTE

Dada la inaplazable necesidad de afrontar la problemática de las construcciones irregulares en SNU y de mitigar, en la medida de lo posible, sus efectos sobre el medio ambiente, **la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, establece un régimen extraordinario para la regulación de estas viviendas y su minimización del impacto territorial (MIT)**, conforme al marco de las competencias atribuidas a la Generalitat en materia de urbanismo y protección del medio ambiente.

Se trata de una cuestión pendiente derivada del levantamiento de edificaciones surgidas al margen del planeamiento, perpetuada en el tiempo, a la que la LOTUP pretende dar una solución decidida que permita la regularización urbanística de aquellas y, a su vez, ponga freno de forma definitiva a la proliferación de edificaciones descontroladas en la Comunitat Valenciana.

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, modificativa de la LOTUP establece en los arts. 210, 211, 211 bis y 212 un régimen jurídico excepcional aplicable a las viviendas en SNU para la minimización del impacto territorial.

3.2. CRITERIOS NORMATIVOS Y FUNCIONALES

El art. 210 LOTUP, en la redacción de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, regula las actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas irregulares en SNU. Los criterios para iniciar los expedientes de MIT son:

- Que las edificaciones estén completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014, fecha de entrada en vigor de la LOTUP.
- Que las edificaciones se encuentren en SNU.

- Que tengan una parcelación de características rurales, conforme a la legislación agraria, forestal o su definición en esta guía.
- Que constituyan núcleos de viviendas consolidados [densidad igual o superior a 3 viv/ha] o viviendas en situación individualizada [densidad menor a 3 viv/ha.].
- Que se incluyan en el ámbito de los procedimientos previstos en la LOTUP: Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (PE-MIT) y Declaración de Situación Individualizada (DSI).

El ámbito del PEMIT abarcará todas las fincas sujetas a regularización de forma íntegra, quedando vinculada la superficie a la edificación. El plan establecerá justificadamente la superficie de parcela mínima.

En la medida de lo posible se intentará ubicar los servicios públicos urbanísticos [depuradora, servicios comunes, viales...] en las parcelas no edificadas incluidas en el ámbito del PE, y su adquisición a los propietarios a cargo de la actuación.

3.3. RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS ANTERIORES A 1975

Las edificaciones aisladas en SNU construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, conforme al régimen establecido en la D.F.2ª LOTUP.

No obstante, las viviendas anteriores a 1975 si están enclavadas o próximas al ámbito del PE-MIT podrán incluirse o participar para dotarlas de

algún servicio básico y mejorar su huella ambiental, a solicitud del propietario interesado, dada la oportunidad de coste.

Por lo tanto, si alguna vivienda anterior al 1975 se beneficia de las obras de MIT deberá abonar la parte pertinente.

3.4. EFECTOS DEL INICIO DEL EXPEDIENTE DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL

3.4.1. Suspensión de ordenes de ejecución, multas coercitivas y ejecución subsidiaria para la dotación de servicios.

La suspensión de los expedientes de restablecimiento de la legalidad y de ejecución de las órdenes dictadas, en el supuesto de procedimientos de minimización colectivos mediante Pemit se produce con la solicitud de inicio del proceso evaluación ambiental, y con la concesión de declaración cuando se trate del procedimiento individualizado.

A partir de la aplicación de la DT 14^o. 3 LOTUP en la redacción de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, desde el 8 de febrero de 2019 la Conselleria con competencia en materia de disciplina urbanística no impondrá ninguna multa coercitiva ni sanción a infractor alguno, cuyo expediente corresponda a una de las edificaciones que puedan incluirse en los procedimientos de MIT de los regulados en la LOTUP, hasta el momento en que comience la Agencia Valenciana de Protección del Territorio (AVPT) a ejercer sus funciones [como máximo el 31 de diciembre de 2021].

Por tanto, con la entrada en funcionamiento de la AVPT se podrán imponer multas y sanciones a las viviendas irregulares en SNU finalizadas a fecha de 20 de agosto de 2014, que no hayan iniciado el procedimiento de MIT que proceda, individual o colectivo.

3.4.2. Indivisibilidad de las parcelas incluidas en el ámbito del PE.

Tras la aprobación del plan especial y el correspondiente programa de minimización, las parcelas existentes serán indivisibles, salvo para la agregación de la parte segregada a otra colindante, si ambas cumplen la parcela mínima establecida. Art. 212, 1 LOTUP.

3.4.3. Régimen de obras permitidas

Conforme a lo dispuesto en el art. 212.3 LOTUP, *“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. 212.1. 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. 212.3: *“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”*.

En los supuestos de que algún propietario no abonará las obras en periodo voluntario se aplicará el régimen previsto en el art.149.5 LOTUP.

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. 211 bis.2], ya que para este supuesto no existe un instrumento de planeamiento que determine una ordenación previa. Aunque el art. 211 bis 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.

3.4.4. Situación de las parcelas no edificadas

Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito del Pemit y, en su caso, podrán edificarse si cumplen los requisitos del art. 197 b) LOTUP (superficie 1 ha, 2% ocupación, zonificación por el planeamiento...). Si se incluyera alguna parcela vacante permanecerá sin edificar en su uso agrario o forestal o será destinada a servicio público y en todo caso quedará exenta del pago de los costes de obras de minimización, según dispone el art. 212.4 LOTUP.

Si fueran destinadas a servicio público deberán ser adquiridas a cargo de las parcelas beneficiadas por el Plan Especial.

3.4.5. Regularización de las viviendas

Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser regularizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el Pemit.

Las viviendas regularizadas quedarán sujetas al régimen establecido en el Pemit y en la licencia de obras de legalización (minimización colectiva); o en la licencia de minimización de impacto territorial (minimización individualizada), tal y como se ha explicado en el punto 3.4.3.

3.5. RÉGIMEN APLICABLE HASTA EL FUNCIONAMIENTO DE LA AGENCIA VALENCIANA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

La Disposición Transitoria 14ª LOTUP, en la redacción dada por la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, establece que a partir de la entrada en vigor de esta disposición (1 enero de 2020) no pueden aprobarse ningún procedimiento de minimización de impacto territorial en SNU previstos en la LOTUP hasta el comienzo del funcionamiento efectivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio (AVPT), esto es, previsto como máximo el 31 de diciembre del 2021.

Por tanto, pueden tramitarse expedientes de MIT quedando supeditada su aprobación, si procede, hasta la puesta en marcha de la AVPT. No obstante, podrán denegarse por resolución del órgano competente.

4.

**CUMPLIMIENTO DE LOS
CRITERIOS PREVIOS PARA EL
INICIO DE UN PROCEDIMIENTO
DE MINIMIZACIÓN DEL
IMPACTO TERRITORIAL**



4. CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PREVIOS PARA EL INICIO DE UN PROCEDIMIENTO DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL

Para la regularización de viviendas en el entorno del Suelo No Urbanizable (SNU) por el procedimiento de Minimización del Impacto Territorial se deben cumplir tres criterios previos, considerados normativos en el capítulo anterior, como son:

- Criterio 1: Las edificaciones se encuentren en SNU, común o protegido.
- Criterio 2: Las fincas conservan una parcelación de características rurales.
- Criterio 3: Las edificaciones se encuentren completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.

En este capítulo se indica que documentación será necesaria para poder justificar el cumplimiento de los criterios previos considerados imprescindible para poder iniciar la tramitación de un expediente de minimización del impacto territorial.

Para justificar el criterio previo referido a parcela con características rurales, se recomienda consultar la definición expresada en el Glosario de términos de esta Guía.

CRITERIO 1. ¿Cómo justificar que las edificaciones se encuentren en SNU?

Se documentará mediante cartografía donde se represente el ámbito objeto de minimización sobre la clasificación y calificación del suelo correspondiente al planeamiento municipal. [Se podrá consultar a través del siguiente link: <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>].

CRITERIO 2. ¿Cómo justificar que una parcela mantiene las características rurales?

Si una finca rural ha sufrido o no una parcelación de carácter urbanístico se podrá documentar mediante la siguiente documentación:

- » Se acreditará con un histórico del registro de la propiedad respecto a la parcela analizada o mediante un certificado emitido por el Ayuntamiento en el cual se indique que las parcelas objeto del inicio de un expediente de minimización no han sido sometidas a modificaciones parcelarias de carácter urbanístico.

Se entiende que se mantiene la morfología rural si:

- » Así lo refleja la documentación cartográfica de una situación anterior y posterior a la autorización administrativa de la segregación o división de parcela, en su caso [Se podrá consultar a través de siguiente link: <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>].

Para demostrar que no se cumplen las características propias de la urbanización:

- » Se podrá documentar con material fotográfico que justifique la no urbanización del ámbito [art. 177 LOTUP].

CRITERIO 3. ¿Cómo justificar la antigüedad de la edificación?

Para ello se podrá documentar mediante alguno de los siguientes medios:

- » Podrán presentarse ortofotos del ICV de diferentes años, donde se vea que la huella de la edificación se mantiene en la actualidad. A ello, se deberá unir declaración jurada por técnico competente o por la propiedad donde se atestigüe la edad de la construcción o que es anterior a la fecha de 20/08/2014
- » Certificado final de obra expedido por técnico competente.
- » Contratos y Facturas de las obras realizadas que contemplen todo el proceso constructivo, por ejemplo, no se aceptarán sólo contratos de la cubierta o cocina solamente.
- » Cualquier otro documento que acredite debidamente la fecha de finalización de la vivienda.

5.

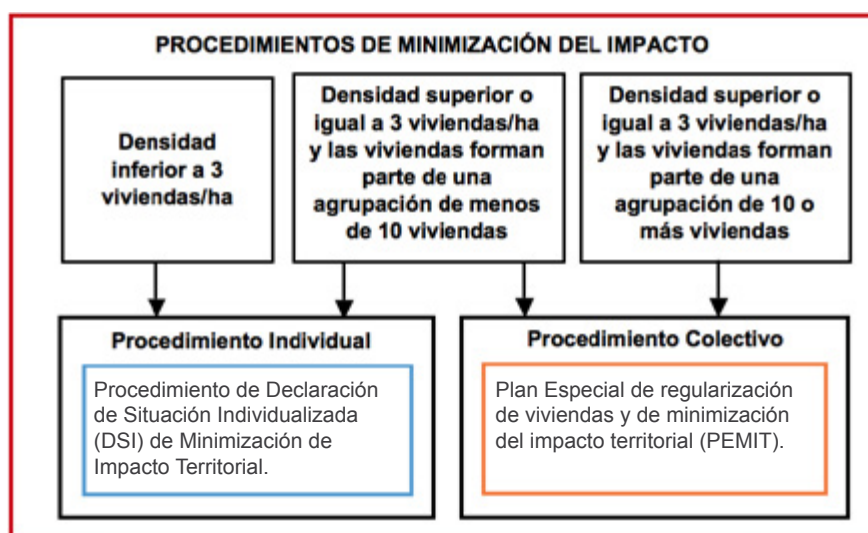
**PROCEDIMIENTOS DE
MINIMIZACIÓN DEL
IMPACTO TERRITORIAL**



5. PROCEDIMIENTOS DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL

5.1. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

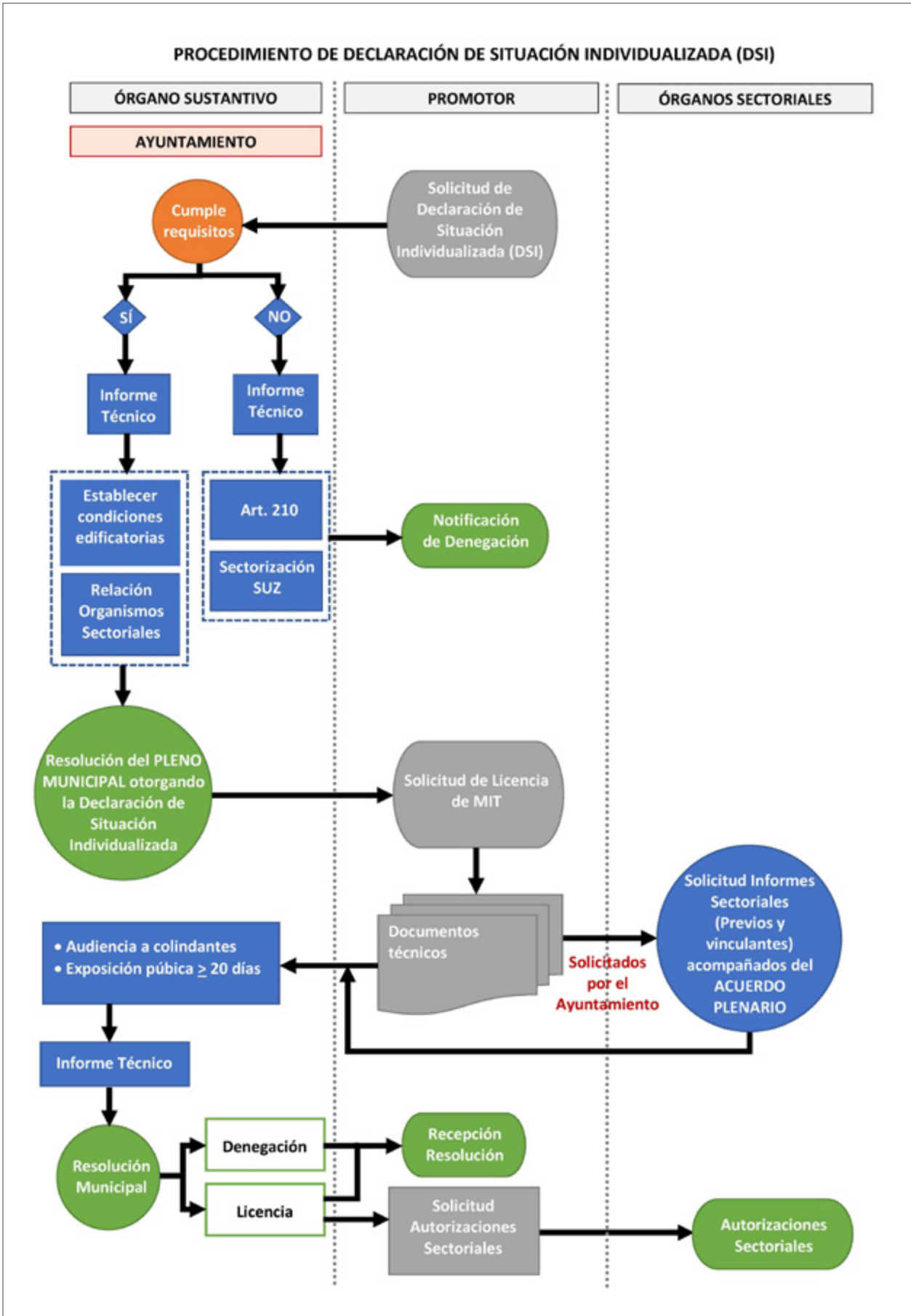
Si la parcela o agrupación de viviendas que se pretende regularizar cumple con los tres criterios anteriores, se dispondrá de los siguientes procedimientos de minimización del impacto territorial para su tramitación en función de la densidad de viviendas existentes en el ámbito:



Para la determinación de la agrupación de viviendas y densidad se utilizarán las definiciones expresadas en el Glosario de términos de esta Guía.

5.2. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA (DSI)

El gráfico siguiente muestra el procedimiento simplificado de declaración de situación individualizada para las viviendas aisladas en el cual son participes el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento como órgano sustantivo y los órganos sectoriales, que según las circunstancias participarán en la emisión de informes y en las autorizaciones que procedan.



5.2.1. Tramitación y documentación de las actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

El procedimiento a seguir, y la documentación objeto de elaboración, será el que se enumera a continuación:

- El promotor [particular] solicita la declaración de situación individualizada de minimización del impacto territorial [DSI] ante al Ayuntamiento.

Relación documental para solicitar la DSI:

Documentos informativos y justificativos:

- » Formulario de solicitud
- » Plano de localización y clasificación del suelo
- » Documentación que acredite, conforme a los capítulos anteriores:
 - La parcela mantiene las características rurales
 - Edificación acabada antes del 20 de agosto de 2014
 - No forma núcleo de viviendas [densidad < 3 viv/ha]
- » Titularidad de la vivienda.

- El Ayuntamiento, como órgano sustantivo, comprueba el cumplimiento de los criterios que es necesario observar para iniciar el trámite de situación individualizada de minimización del impacto territorial.

Si se cumple: Se emitirá un informe técnico que contenga lo siguiente:

Contenido del Informe Técnico municipal:

- » Establecer condiciones edificatorias, y el alcance de los documentos técnicos siguientes:
 - En el caso de que resulte necesario, Estudio de Integración Paisajística [EIP]
 - Análisis de afecciones ambientales-territoriales y medidas correctoras
 - Proyecto básico
- » Relación de organismos sectoriales potencialmente afectados.

Si no se cumple:

Se emitirá un informe técnico-jurídico justificativo del no cumplimiento del art. 210 LOTUP, o de la existencia de Sectorización no siendo de aplicación el instrumento de minimización del impacto territorial. En este supuesto se notificará al promotor la denegación de la declaración de situación individualizada.

- En el supuesto de cumplirse los criterios requeridos, el Ayuntamiento emitirá resolución del Pleno Municipal otorgando la Declaración de Situación Individualizada [DSI], dando traslado al promotor del Acuerdo Plenario, que incluirá el informe técnico municipal.
- El promotor solicitará al Ayuntamiento la licencia de minimización de impacto territorial. Para ello elaborará los documentos técnicos exigidos en el informe técnico municipal, los cuales serán remitidos por el Ayuntamiento a los organismos sectoriales correspondientes, a saber:
 - » Caso de que estemos ante viviendas sobre las que no quepan medidas de restauración de la legalidad urbanística: informe el órgano que protege el suelo, si estamos en SnU protegido, conforme al régimen general del art. 201 LOTUP [art. 211 bis.3 LOTUP].
 - » Caso de que estemos ante viviendas sobre las que quepan medidas de restauración de la legalidad urbanística: informe el órgano que protege el suelo, si estamos en SnU protegido e informe de aquellos organismos con competencias afectadas [minas, aguas⁵, riesgos, infraestructuras o por presencia de actividades implantadas en proceso], de acuerdo con el artículo 211 bis.4 LOTUP.

- El Ayuntamiento iniciará un trámite de audiencia a los propietarios colindantes y abrirá un plazo de información pública que como mínimo durará 20 días.
- Se elaborará un informe técnico-jurídico previo a la resolución municipal denegando o concediendo la licencia.
- Si el ayuntamiento concede la licencia, el promotor solicitará además las autorizaciones sectoriales que resulten necesarias, en su caso, para realizar las obras de minimización del impacto territorial previstas en el proyecto.

⁵ Las afecciones en materia de aguas se producen por cualquiera de los siguientes motivos: por ubicarse el ámbito en la zona de policía de cauce público [bandas de 100 metros a cada lado del dominio público hidráulico], por incidir en el régimen de corrientes de cauce público en situaciones de avenidas, por el uso del agua o por el vertido de aguas residuales a dominio público hidráulico.

¿Cuál debería ser el sentido de los informes sectoriales en la minimización del impacto territorial?

Teniendo en cuenta que el objetivo de la minimización del impacto territorial es la reducción de los impactos que producen en el medio rural los asentamientos residenciales existentes en el suelo no urbanizable, y que se trata de una regulación excepcional, los informes sectoriales deberán velar por:

- » *Proponer la adopción de medidas para reducir el riesgo sobre las personas y sus bienes frente a la peligrosidad en materia de incendios forestales e inundaciones.*
- » *Reducir de la contaminación por aguas residuales y por residuos urbanos.*
- » *Regular el uso de recursos como el suministro de agua y alumbrado*
- » *Acondicionar de los accesos rodados, reduciendo la impermeabilidad de los mismos.*
- » *Integrar las actuaciones previstas en el entorno en el que se encuentren.*

En este sentido, se considera que los informes, salvo casos debidamente justificados, únicamente podrían ser desfavorables si las actuaciones de minimización que se propusiesen empeorasen la situación actualmente existente.

5.3. PROCEDIMIENTOS COLECTIVOS PARA LA MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL DE VIVIENDAS IRREGULARES EN SNU (PEMIT)

Cuando se disponga de una agrupación de viviendas y se cumplan los criterios previos desarrollados en el capítulo anterior, así como, la circunstancia de que a criterio del Ayuntamiento su densidad sea superior o igual a 3 viviendas/ha y

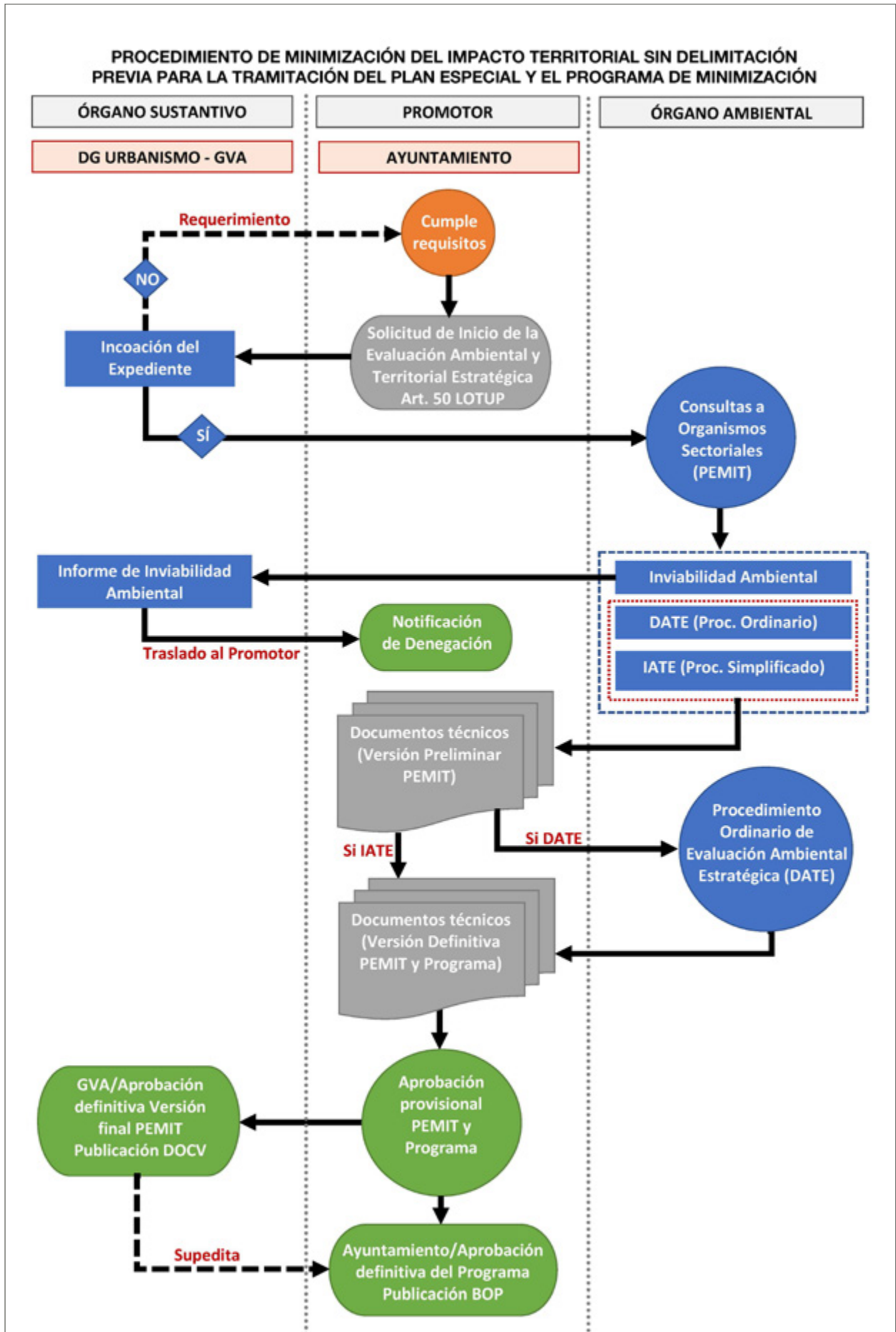
dichas viviendas formen parte de una agrupación de 10 o más viviendas, nos encontraremos en la situación de aplicar procedimientos de minimización del impacto territorial colectivos, mediante el desarrollo de Planes Especiales. Estos procedimientos colectivos los podemos clasificar en los siguientes:

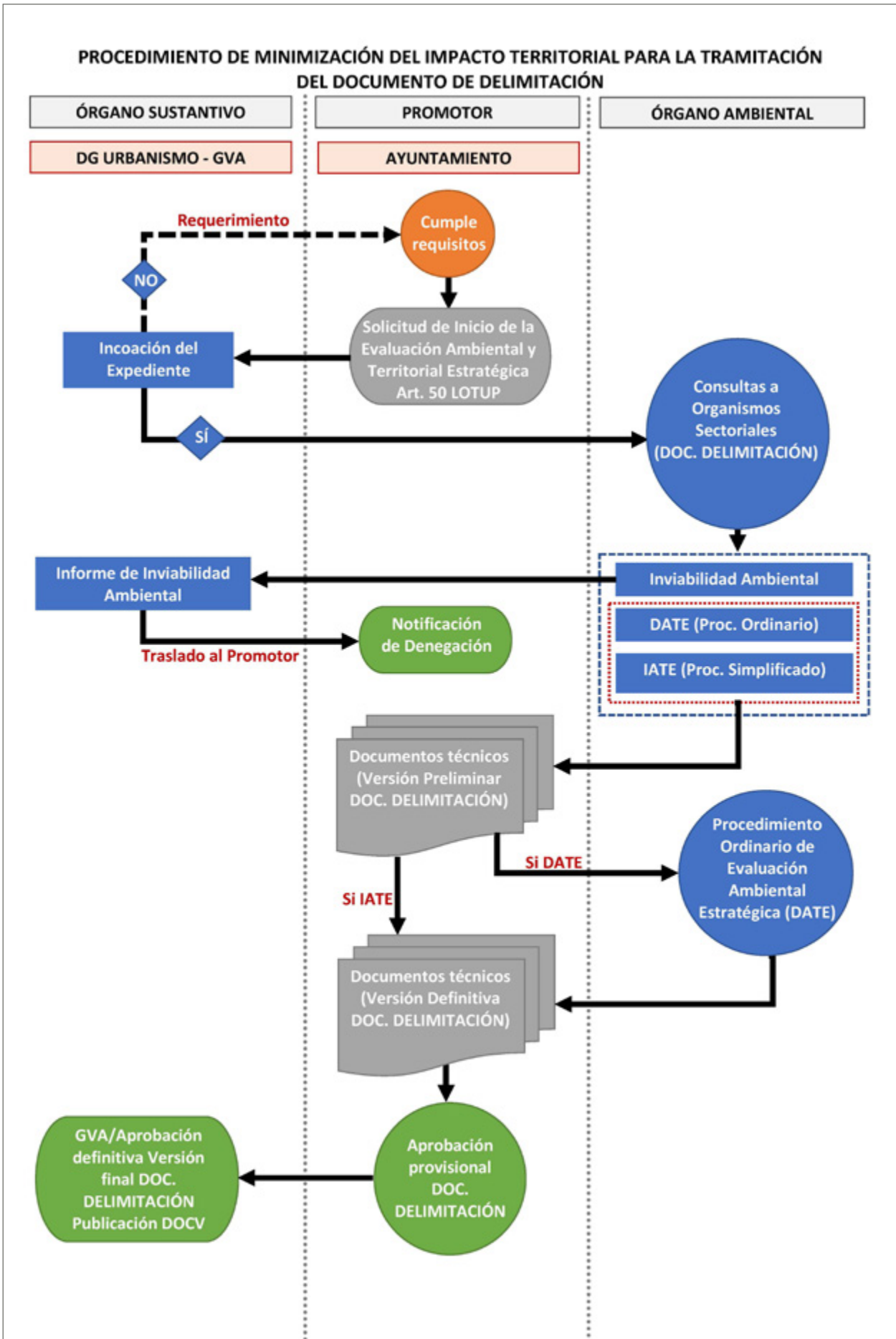
- **Delimitación de ámbitos [Delimitación]:** instrumento de planeamiento que incluya la delimitación de todos los ámbitos existentes en el municipio que conformen un núcleo de viviendas.
- **Plan Especial de minimización del impacto territorial (PEMIT) con la ordenación estructural [sin delimitación previa].**

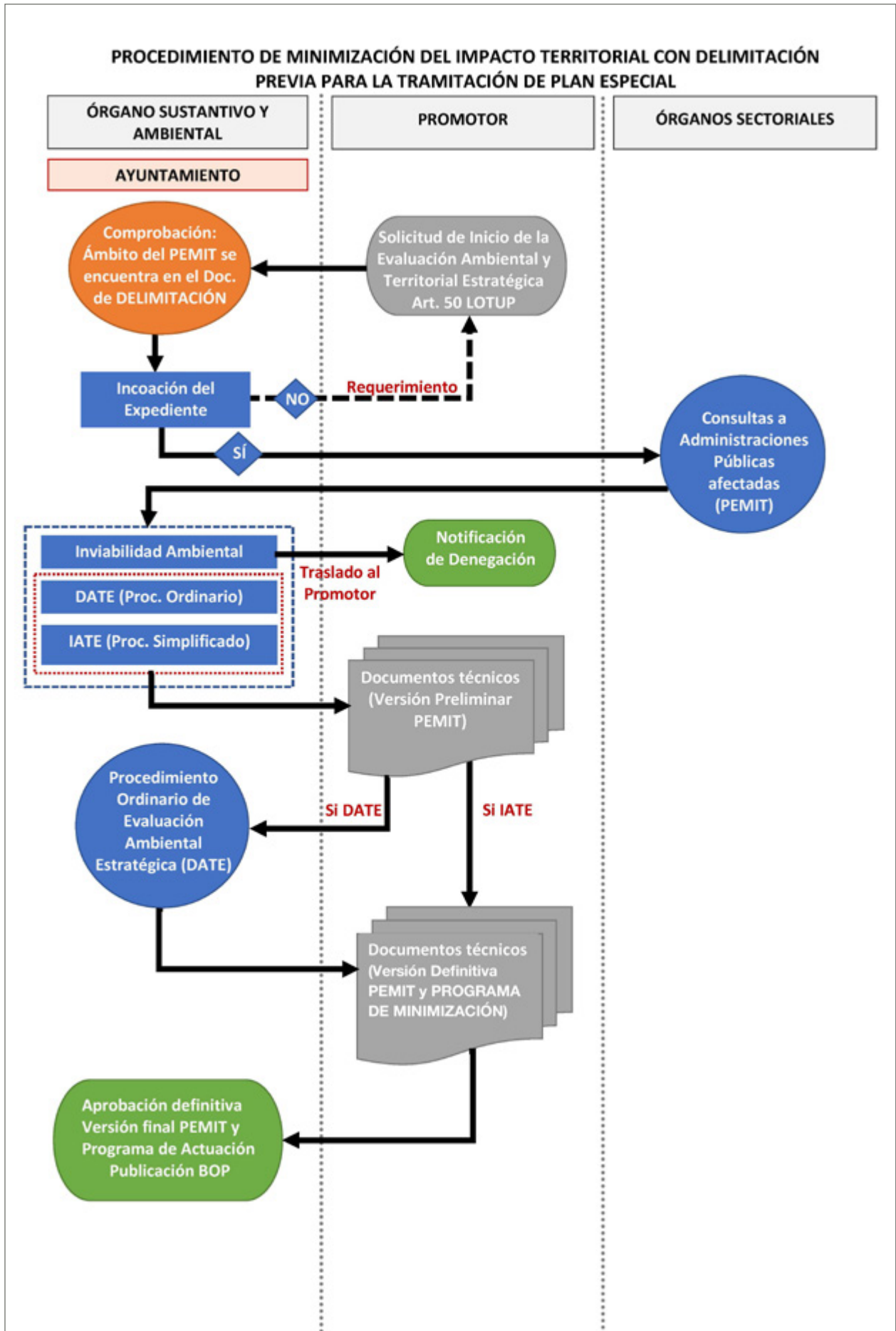
Si bien ambos procedimientos tienen su casuística particular en cuanto a la documentación que debe elaborarse y su alcance, desde el punto de vista de tramitación administrativa presentan ciertas similitudes.

En los gráficos siguientes se muestran los siguientes procedimientos:

1. Tramitación del Plan Especial de minimización del impacto territorial (PEMIT) sin previa delimitación del ámbito de MIT, y por lo tanto el órgano sustantivo que deba aprobar el planeamiento será la Conselleria con competencia en Urbanismo.
2. **A)** Tramitación del Documento de Delimitación de minimización del impacto territorial de viviendas irregulares en Suelo No Urbanizable [SNU], el cual establecerá la ordenación estructural de todos los ámbitos de minimización del término municipal, para su desarrollo mediante Planes Especiales. El Documento de Delimitación se aprobará por la Conselleria con competencia en Urbanismo, como órgano sustantivo.
 - B)** Tramitación del Plan Especial de minimización del impacto territorial (PEMIT) con previa delimitación del ámbito de minimización, el cual contendrá la ordenación pormenorizada de uno o varios de los ámbitos definidos en el documento de Delimitación, siendo el órgano sustantivo el Ayuntamiento. Este instrumento podrá tramitarse simultáneamente, o con posterioridad al documento de Delimitación.







5.3.1. Tramitación y documentación para la minimización del impacto territorial de viviendas en SNU mediante Plan Especial (PEMIT) con la ordenación estructural (sin delimitación previa del ámbito)

El procedimiento de minimización de impactos territoriales mediante el desarrollo de un Plan Especial, sin previa delimitación del ámbito, requerirá la elaboración de la documentación que se detalla a continuación y abarcará las siguientes FASES:

Fase de inicio

El Ayuntamiento en calidad de promotor del Plan Especial deberá verificar que cumple los criterios previos, descritos en el capítulo anterior, a efectos de solicitar el inicio de la tramitación ante el órgano competente en Urbanismo/GVA (órgano sustantivo), quien incoará el expediente dando traslado al órgano ambiental autonómico para la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial (PEMIT). En el supuesto de que la documentación está incompleta y alguno de los criterios no se cumpla, se requerirá al promotor (Ayuntamiento) la subsanación correspondiente.

El Ayuntamiento efectuará consulta pública previa de 20 DIAS antes de la elaboración del borrador del PEMIT expresando los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

El inicio del procedimiento integrará la documentación siguiente:

Relación documental del Plan en la fase de Inicio:

a) Borrador del Plan Especial:

- » Memoria descriptiva:
 - Justificación de los criterios previos (características rurales, edificaciones acabadas íntegramente antes del 20 de agosto de 2014 y densidad de viviendas)
 - Descripción sucinta del ámbito y su entorno físico
 - Características y tipología de las viviendas objeto del Plan

- Relación de parcelas catastrales incluidas en Plan
- Descripción de usos y servicios públicos existentes (red de caminos, canalizaciones de agua, red eléctrica, contenedores de residuos...)
- » Objeto del Plan Especial
- » Delimitación del ámbito
- » Memoria de Obras Mínimas:
 - Descripción de las alternativas en cuanto a las actuaciones siguientes:
 - Accesos
 - Saneamiento
 - Abastecimiento de agua potable
 - Gestión de residuos
 - Abastecimiento energético
 - En ámbitos forestales: Medidas de prevención de incendios
 - En ámbitos afectados por peligrosidad de inundación: Medidas de mitigación frente a las inundaciones
 - Si existe impacto paisajístico: medidas de integración
- » Planos de Información:
 - Estado actual de la parcelación
 - Estado de las obras existentes hasta el momento.
 - Localización del ámbito respecto a los núcleos urbanos próximos, a actividades calificadas próximas, a redes primarias y servicios próximos existentes

b) Documento Inicial Estratégico (DIE) del Plan Especial:

Su contenido se ajustará a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que es el que sigue:

- » Los objetivos de la planificación.
- » El alcance y contenido del Plan Especial y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- » Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- » Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Fase previa

El órgano ambiental autonómico competente de la evaluación del Plan Especial del ámbito, realizará las consultas por plazo de 60 DIAS a las administraciones públicas y personas interesadas, así como, emitirá el Documento de Alcance (DA), el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) o en su caso, la resolución sobre la inviabilidad ambiental de la actuación para su traslado al promotor y al órgano sustantivo.

En el Documento de Alcance o en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico se expresará el resultado de las consultas efectuadas, así como aquellos criterios y condicionantes que se deriven de las consultas y del órgano ambiental.

Fase de elaboración y tramitación

[Únicamente para el procedimiento de evaluación ambiental ordinario]

El promotor del Pemit elaborará la siguiente documentación para su tramitación [atendiendo a la magnitud de la actuación, ámbitos prioritarios de actuación, etc.]:

.....
Relación documental de la Versión preliminar del Pemit para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (autonómica) [Información pública de 45 DIAS]

En esta fase del procedimiento se elabora la versión preliminar del Pemit recogiendo los condicionantes ambientales y sectoriales señalados en el Documento de Alcance. La documentación se compondrá de:

- » Memoria descriptiva [contenido de la fase de inicio y en su caso ampliación de la misma si procede, así como un anexo con la relación de los propietarios afectados]
- » Planos de Información [contenido de la fase de inicio y en su caso ampliación de la misma si procede]
- » Memoria justificativa:
 - Objeto del Plan Especial.
 - Justificación de la propuesta de delimitación del ámbito.
- » Planos de Ordenación:

- Delimitación del ámbito
- Determinación de usos
- Determinación de afecciones [forestal, inundaciones, espacios naturales, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía]

- » Memoria de Obras Mínimas [contenido de la fase de inicio y en su caso ampliación de la misma si procede]
- » Estudio de Integración Paisajística [de acuerdo con lo establecido en el artículo 211.2 d) LOTUP y el Anexo II de la misma que permite que el contenido del mismo se adapte al tipo, escala y alcance de la actuación]
- » Estudio de viabilidad económica [debe incluir como mínimo el plazo de ejecución y el informe de sostenibilidad económica]
- » Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Fase de verificación y análisis

[Únicamente para el procedimiento de evaluación ambiental ordinario]

El órgano ambiental autonómico emitirá la Declaración Ambiental Estratégica (DATE), del Plan Especial, y dará paso al promotor.

Fase de aprobación

El Ayuntamiento aprobará provisionalmente la versión final del Pemit. Igualmente, el Ayuntamiento aprobará definitivamente el Programa de minimización, quedando supeditada la eficacia de dicho Programa, a la aprobación autonómica del Plan Especial.

El órgano promotor remitirá a la Conselleria competente en materia de urbanismo, como órgano sustantivo, la versión final del Pemit para su aprobación, el cual contendrá la siguiente relación documental:

.....
Relación documental de la Versión final del Pemit en la Fase de Aprobación:

En esta fase del procedimiento la documentación se corresponde con la versión final del Pemit incorporando, en su caso, los condicionantes am-

bientales y sectoriales señalados en la DATE o en el IATE. La documentación se compondrá de:

- » Memoria descriptiva [contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede]
- » Planos de Información [contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede]
- » Memoria justificativa:
 - Objeto del Plan Especial.
 - Justificación de la propuesta de delimitación del ámbito.
- » Planos de Ordenación:
 - Delimitación del ámbito
 - Determinación de usos
 - Determinación de afecciones [forestal, inundaciones, espacios naturales, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía]
- » Memoria de Obras Mínimas [contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede]
- » Estudio de Integración Paisajística [de acuerdo con lo establecido en el artículo 211.2 d) LOTUP y el Anexo II de la misma que permite que el contenido del mismo se adapte al tipo, escala y alcance de la actuación]
- » Estudio de viabilidad económica [debe incluir como mínimo el plazo de ejecución y el informe de sostenibilidad económica]
- » Plan de seguimiento de los efectos ambientales del Pemit sobre el medio ambiente.

El **programa de minimización** estará integrado por la siguiente relación documental:

Relación documental del Programa de Minimización:

La documentación se compondrá de:

- » Proyecto de obras públicas ordinarias: contendrá las soluciones técnicas previstas en la memoria de obras mínimas que resulten estrictamente imprescindibles, que al menos

incluirán, un sistema de depuración de aguas residuales o depósito estanco, en casos justificados, sistema de recogida de los residuos sólidos y condiciones del acceso rodado seguro a las edificaciones, siendo recomendable si fuese posible la implantación de un sistema de suministro de agua potable o regularización del existente y de un sistema de energía eléctrica, que en la medida de lo posible proceda de energías limpias.

- » Anexo de las obras a ejecutar en elementos privativos de las parcelas particulares que resulten imprescindibles para la seguridad de las personas, como pueden ser medidas de prevención de incendios, o de elementos que requieran una adecuada integración en el paisaje, como la instalación de sistemas de energía eléctrica. Estas obras serán valoradas económicamente y costeadas por los beneficiarios de estas.
- » Estudio de los costes de implantación de las obras de minimización proyectadas. El proyecto de obras de minimización dispondrá del presupuesto de las mismas, las cuales serán sufragadas por los propietarios incluidos en el Plan Especial que dispongan de una vivienda a regularizar. La proporcionalidad de los pagos será a razón del 80% asociado a los m²t que disponga cada vivienda y el 20% asociado a la superficie de la parcela vinculada.
- » Convenio urbanístico de gestión en el que se regule:
 - Las relaciones entre los propietarios y la administración actuante
 - El procedimiento de ejecución de la minimización, que contenga las siguientes determinaciones:
 - Cómo se van a regular los costes derivados de las obras de minimización, que serán asumidos por los propietarios.
 - Cómo regularizar la cesión a la administración del suelo que adquiera la condición de uso público, en el caso de que lo hubiese, así como los plazos de dicha cesión.
 - En el supuesto de existir actividades incompatibles con el uso de vivienda a una distancia inferior a la prevista en normativa específica, será necesario el

informe de las Conselleria competentes por razón de la actividad de que se trate y de ordenación del territorio

- *Gestión (directa o indirecta) para la ejecución de las obras de minimización. La iniciativa podrá ser por parte de los propietarios o en su defecto el ayuntamiento podrá seleccionar una empresa adjudicataria.*
- *Las obras podrán ejecutarse por fases, con una limitación de plazo de cinco años, ampliable hasta diez justificadamente.*
- *Los propietarios tendrán la obligación de participar en la ejecución del programa (voluntaria o forzosamente) debiendo abonar en metálico los costes que les correspondan.*

La aprobación definitiva del Plan Especial se publicará por la Conselleria con competencias en urbanismo en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV).

El acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Minimización se publicará por el órgano promotor (Ayuntamiento) en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

5.3.2. Tramitación y documentación para la minimización del impacto territorial de viviendas en SNU mediante instrumento de planeamiento de Delimitación de ámbitos (Delimitación)

En este supuesto se producirá la tramitación simultánea de dos instrumentos (aunque cabe igualmente la tramitación inicial del instrumento 2.A, y posteriormente en el tiempo del instrumento 2.B):

- 2.A) La tramitación de la Delimitación, al objeto de establecer la ordenación estructural consistente en la delimitación del ámbito o ámbitos de minimización (de aprobación autonómica).
- 2.B) La tramitación de uno o varios Pemit's, a los efectos de establecer la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos delimitados (de aprobación municipal).

Se trata del procedimiento extraordinario de regularización de viviendas en SNU y de minimización del impacto territorial mediante Plan Especial con delimitación previa del ámbito de actuación.

Aquellos municipios que cuenten con algún o varios núcleos de viviendas irregulares, para agilizar la tramitación de los Pemit, podrán elaborar un documento de Delimitación, a los efectos de establecer la ordenación estructural del ámbito o ámbitos de minimización del impacto territorial de viviendas implantadas irregularmente en suelo no urbanizable (SNU).

En este caso, la tramitación y aprobación definitiva del correspondiente Pemit con la ordenación pormenorizada de cada ámbito será competencia de la administración municipal, mientras que el documento de Delimitación será competencia de la administración autonómica.

El documento de Delimitación tendrá el contenido mínimo necesario, que se expone en los epígrafes siguientes, para establecer los límites del ámbito de los Pemit acompañado del Documento Inicial Estratégico (DIE) con la descripción de las mejoras ambientales propuestas para minimizar el impacto territorial de las viviendas, que deberá someterse a valoración del órgano ambiental autonómico.

El Pemit no conllevará transformación del suelo no urbanizable ni incremento del suelo edificado, salvo para la ampliación indispensable de la vía principal de acceso al ámbito del Plan Especial o para la reducción del riesgo de incendio (viales perimetrales de amortiguación y para acceso de vehículos de emergencias).

Emitida la resolución ambiental favorable del documento de Delimitación con la ordenación estructural del ámbito/s delimitado/s, el Pemit con la ordenación pormenorizada se someterá a evaluación ambiental junto al Proyecto de Obras públicas ordinarias del correspondiente Programa de Minimización (dada la transformación de suelo por extensión de redes, ampliación de viales, ejecución de un perímetro de amortiguación de incendios...etc.).

2.A) La tramitación del **procedimiento de MIT mediante Delimitación**, al objeto de establecer la ordenación estructural consistente en la delimitación del ámbito o ámbitos de minimización (de aprobación autonómica) abarcará las siguientes **FASES:**

Fase de inicio

El Ayuntamiento en calidad de promotor del documento de Delimitación del SNU para la MIT de viviendas irregulares, deberá verificar que cumple los criterios previos, descritos en el capítulo anterior, a efectos de solicitar la tramitación ante la Conselleria competente en materia de Urbanismo [órgano sustantivo], quien incoará el expediente dando traslado al órgano ambiental autonómico para la evaluación ambiental y territorial estratégica. En el supuesto de que la documentación esté incompleta y alguno de los criterios no se cumpla, se requerirá al promotor [Ayuntamiento] la subsanación correspondiente.

El inicio del procedimiento integrará la documentación siguiente:

Relación documental de la Delimitación en la Fase de Inicio:

a) Borrador de la Delimitación con la Ordenación Estructural y Memoria de obras mínimas

- » **Memoria descriptiva:**
 - » *Justificación de los criterios previos [características rurales, edificaciones acabadas íntegramente antes del 20 de agosto de 2014 y densidad de viviendas]*
 - » *Descripción sucinta del ámbito y su entorno físico*
 - » *Características y tipología de las viviendas objeto de la Delimitación*
 - » *Relación de parcelas catastrales incluidas en la Delimitación*
 - » *Descripción de usos y servicios públicos existentes [red de caminos, canalizaciones de agua, red eléctrica, contenedores de residuos...]*
- » **Objeto de la Delimitación**
- » **Delimitación del ámbito o ámbitos**
- » **Memoria de Obras Mínimas:**
 - » *Descripción de las alternativas en cuanto a las actuaciones siguientes:*
 - *Accesos*
 - *Saneamiento*
 - *Abastecimiento de agua potable*
 - *Gestión de residuos*
 - *Abastecimiento energético*

- » *En ámbitos forestales: Medidas de prevención de incendios*
- » *En ámbitos afectados por peligrosidad de inundación: Medidas de mitigación frente a las inundaciones*
- » *Si existe impacto paisajístico: medidas de integración.*
- » **Planos de Información:**
 - » *Estado actual de la parcelación*
 - » *Estado de las obras existentes hasta el momento.*
 - » *Localización del ámbito/s respecto a los núcleos urbanos próximos, a actividades calificadas próximas, a redes primarias y servicios próximos existentes*

b) Documento Inicial Estratégico [DIE] de la Delimitación:

Su contenido se ajustará a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que es el que sigue:

- » *Los objetivos de la planificación.*
- » *El alcance y contenido de la Delimitación y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- » *Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- » *Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

Fase previa

El órgano ambiental autonómico competente de la evaluación del documento de Delimitación del ámbito/s, realizará las consultas por plazo de 60 DIAS a las administraciones públicas y personas interesadas, así como, emitirá el Documento de Alcance, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico [IATE] o en su caso, la resolución sobre la inviabilidad ambiental de la actuación para su traslado al promotor y al órgano sustantivo.

El Documento de Alcance o el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, en su caso, expresarán el resultado de las consultas efectuadas, así como aquellos criterios y condicionantes que se deriven por parte de las consultas como por el órgano ambiental.

Fase de elaboración y tramitación (Únicamente para el procedimiento de evaluación ordinario)

El órgano promotor elaborará la siguiente documentación para la tramitación del documento de Delimitación (atendiendo a la magnitud de la actuación, ámbitos prioritarios de actuación, etc.):

Relación documental para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (autonómica): Delimitación (Información pública de 45 DIAS)

Versión preliminar del Documento de Delimitación global o parcial con la ordenación estructural del ámbito/s delimitado:

En esta fase del procedimiento la documentación se corresponde con la redactada en la fase de inicio ampliando aquellas determinaciones que resulten necesarias a partir de los condicionantes ambientales y sectoriales exigidos en el Documento de Alcance. La documentación se compondrá de:

- » Memoria descriptiva (contenido de la fase de inicio y en su caso ampliación de la misma si procede)
- » Planos de Información (contenido de la fase de inicio y en su caso ampliación de la misma si procede)
- » Memoria justificativa:
 - Objeto de la Delimitación.
 - Justificación de la propuesta de delimitación del ámbito/s.
- » Planos de Ordenación:
 - Delimitación del ámbito o ámbitos
 - Determinación de usos
 - Determinación de afecciones (forestal, inundaciones, espacios naturales, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía)
- » Memoria de Obras Mínimas (contenido de la fase de inicio y en su caso ampliación de la misma si procede)
- » Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Fase de verificación y análisis (Únicamente para el procedimiento de evaluación ambiental ordinario)

El órgano ambiental autonómico emitirá la Declaración Ambiental Estratégica (DATE), si se ha seguido el procedimiento ordinario de EAE, o comprobará el condicionado ambiental, en su caso, del Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) del Documento de Delimitación, para su traslado al promotor.

Fase de aprobación

El órgano promotor remitirá a la Conselleria competente en materia de urbanismo, como órgano sustantivo, la versión final del documento de Delimitación, interesando su aprobación, la cual contendrá la siguiente relación documental:

Relación documental de la Versión final de la Delimitación en la Fase de Aprobación:

En esta fase del procedimiento la documentación se corresponde con la versión final de la Delimitación incorporando, en su caso, los condicionantes ambientales y sectoriales señalados en la DATE o en el IATE. La documentación se compondrá de:

- » Memoria descriptiva (contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede)
- » Planos de Información (contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede)
- » Memoria justificativa:
 - Objeto de la Delimitación
 - Justificación de la propuesta de delimitación del ámbito/s.
- » Planos de Ordenación:
 - Delimitación del ámbito o ámbitos
 - Determinación de usos
 - Determinación de afecciones (forestal, inundaciones, espacios naturales, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía)
- » Memoria de Obras Mínimas (contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede)

- » *Estudio de Integración Paisajística [de acuerdo con lo establecido en el artículo 211.2 d) LOTUP y el Anexo II de la misma que permite que el contenido del mismo se adapte al tipo, escala y alcance de la actuación]*
 - » *Declaración Ambiental Estratégica [DATE] o IATE*
 - » *Expediente administrativo*
-

La versión final de la Delimitación se aprobará definitivamente por acuerdo de la Conselleria competente en materia de urbanismo y se publicará en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana [DOCV].

2.B) La tramitación del **procedimiento de MIT mediante uno o varios Pemit's**, a los efectos de establecer la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos delimitados [de aprobación municipal] abarcará las siguientes **FASES**:

Fase de inicio

Si el Ayuntamiento dispone del documento de Delimitación del SNU para la MIT de viviendas irregulares aprobado definitivamente por acuerdo de la Conselleria competente en materia de urbanismo, o ha iniciado los trámites de aprobación del mismo, podrá iniciar el procedimiento de aprobación de uno o varios Pemit's, a los efectos de establecer la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos delimitados.

El Ayuntamiento efectuará consulta pública previa de 20 DIAS antes de la elaboración del borrador del Pemit expresando los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, siendo los contenidos los expresados con mayor concreción en el documento de Delimitación aprobado o en proceso de tramitación.

Fase previa

El órgano ambiental municipal competente de la evaluación del Plan Especial de Minimización del Impacto Territorial [PEMIT], realizará las consultas por plazo de 30 DIAS a las administraciones públicas y personas interesadas, así como, emitirá el Documento de Alcance o en su caso, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico [IATE] o en su caso, la resolución sobre la inviabilidad ambiental de la actuación para su traslado al promotor.

El Documento de Alcance o el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, en su caso, expresarán el resultado de las consultas efectuadas, así como aquellos criterios y condicionantes que se deriven por parte de las consultas como por el órgano ambiental.

Fase de elaboración y

tramitación [Únicamente para el procedimiento de evaluación ordinario]

El promotor del Pemit elaborará la siguiente documentación para su tramitación:

.....

Relación documental para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (municipal): PE-MIT [Información pública de 45 DIAS]

Versión preliminar del Pemit:

La documentación del Pemit, que podrá abarcar uno o varios ámbitos de actuación delimitados, se ajustará a las determinaciones establecidas en el documento de Delimitación y determinará los usos del ámbito objeto de minimización.

En esta fase del procedimiento la documentación se compondrá de:

- » *Memoria descriptiva*
 - » *Planos de Información*
 - » *Memoria justificativa:*
 - *Objeto del Plan Especial.*
 - *Justificación de la propuesta de delimitación del ámbito.*
 - » *Planos de Ordenación:*
 - *Delimitación del ámbito*
 - *Determinación de usos*
 - *Determinación de afecciones [forestal, inundaciones, espacios naturales]*
 - » *Memoria de Obras Mínimas*
 - » *Estudio de Integración Paisajística [de acuerdo con lo establecido en el artículo 211.2 d) LOTUP y el Anexo II de la misma que permite que el contenido del mismo se adapte al tipo, escala y alcance de la actuación]*
 - » *Estudio de viabilidad económica [debe incluir como mínimo el plazo de ejecución y el informe de sostenibilidad económica]*
 - » *Estudio Ambiental y Territorial Estratégico*
-

Fase de verificación y análisis

[Únicamente para el procedimiento de evaluación ambiental ordinario]

El órgano ambiental municipal emitirá la resolución ambiental pertinente del Pemit con la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.

Fase de aprobación

El Ayuntamiento, como órgano, promotor, sustantivo y ambiental, aprobará el **Plan Especial de Minimización del Impacto Territorial** y el **Programa de Minimización**, integrados por la siguiente relación documental:

Relación documental de la Versión final del Pemit en la Fase de Aprobación:

En esta fase del procedimiento la documentación se corresponde con la versión final, incorporándose en su caso, los condicionantes ambientales y sectoriales exigidos en la DATE o el IATE. La documentación se compondrá de:

- » Memoria descriptiva [contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede, así como un anexo con la relación de los propietarios afectados]
- » Planos de Información [contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede]
- » Memoria justificativa:
 - Objeto del Plan Especial.
 - Justificación de la propuesta de delimitación del ámbito.
- » Planos de Ordenación:
 - Delimitación del ámbito
 - Determinación de usos
 - Determinación de afecciones [forestal, inundaciones, espacios naturales]
- » Memoria de Obras Mínimas [contenido de la fase de inicio o versión preliminar y en su caso ampliación de la misma si procede]

- » Estudio de Integración Paisajística [de acuerdo con lo establecido en el artículo 211.2 d) LOTUP y el Anexo II de la misma que permite que el contenido del mismo se adapte al tipo, escala y alcance de la actuación]
- » Estudio de viabilidad económica [debe incluir como mínimo el plazo de ejecución y el informe de sostenibilidad económica].
- » Plan de seguimiento de los efectos ambientales del Pemit sobre el medio ambiente.

Relación documental del Programa de Minimización:

La documentación se compondrá de:

- » Proyecto de obras públicas ordinarias: contendrá las soluciones técnicas previstas en la memoria de obras mínimas que resulten estrictamente imprescindibles, que al menos incluirán, un sistema de depuración de aguas residuales o depósito estanco, en casos justificados, sistema de recogida de los residuos sólidos y condiciones del acceso rodado seguro a las edificaciones, siendo recomendable si fuese posible la implantación de un sistema de suministro de agua potable o regularización del existente y de un sistema de energía eléctrica, que en la medida de lo posible proceda de energías limpias.
- » Anexo de las obras a ejecutar en elementos privativos de las parcelas particulares que resulten imprescindibles para la seguridad de las personas, como pueden ser medidas de prevención de incendios, o de elementos que requieran una adecuada integración en el paisaje, como la instalación de sistemas de energía eléctrica. Estas obras serán valoradas económicamente y costeadas por los beneficiarios de estas.
- » Estudio de los costes de implantación de los servicios que resulten de utilidad a todos los afectados. El proyecto de obras de minimización dispondrá del presupuesto de las mismas, las cuales serán sufragadas por los propietarios incluidos en el Plan Especial que dispongan de una vivienda a regularizar. La proporcionalidad de los pagos será a razón del 80% asociado a los m²t que disponga cada vivienda y el 20% asociado a la superficie de la parcela vinculada.

- » *Convenio urbanístico de gestión en el que se regule:*
 - *Las relaciones entre los propietarios y la administración actuante*
 - *El procedimiento de ejecución de la minimización, que contenga las siguientes determinaciones:*
 - *Cómo se van a regular los costes derivados de las obras de minimización, que serán asumidos por los propietarios.*
 - *Cómo regularizar la cesión a la administración del suelo que adquiera la condición de uso público, en el caso de que lo hubiese, así como los plazos de dicha cesión.*
 - *En el supuesto de existir actividades incompatibles con el uso de vivienda a una distancia inferior a la prevista en normativa específica, será necesario el informe de las Conselleria competentes por razón de la actividad de que se trate y de ordenación del territorio*
 - *Gestión [directa o indirecta] para la ejecución de las obras de minimización. La iniciativa podrá ser por parte de los propietarios o en su defecto el ayuntamiento podrá seleccionar una empresa adjudicataria*
 - *Las obras podrán ejecutarse por fases, con una limitación de plazo de cinco años, ampliable hasta diez justificadamente.*
 - *Los propietarios tendrán la obligación de participar en la ejecución del programa [voluntaria o forzosamente] debiendo abonar en metálico los costes que les correspondan.*

El acuerdo de aprobación definitiva del Pemit y del Programa de Minimización se publicará por el órgano promotor [Ayuntamiento] en el Boletín Oficial de la Provincia [BOP]. Una copia del Pemit se remitirá para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

5.4. ASUNCIÓN DE RIESGOS POR LA PROPIEDAD

Tanto en situaciones de minimización individualizada como colectiva, en los casos en que esta se produzca en suelo vulnerable por inundaciones o incendios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 210 LOTUP en su apartado 5 en sus dos últimos párrafos:

“El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.”

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable”.

6.

**RECOMENDACIONES PARA
MINIMIZAR IMPACTOS
TERRITORIALES**



6. RECOMENDACIONES PARA MINIMIZAR IMPACTOS TERRITORIALES

Considerando que el objetivo de la minimización del impacto territorial es mitigar los efectos negativos de la edificación en suelo no urbanizable, preservando las condiciones propias de la situación básica rural del territorio, y evitar las situaciones de emergencia e inseguridad para las personas y los bienes, en líneas generales las recomendaciones tienen que ir encaminadas a cumplir con los siguientes criterios básicos:

- Evitar las características propias del suelo urbanizado.
- Seguir la normativa y ordenanza específica existente en el suelo no urbanizable.

Además, como criterio general, las actuaciones propuestas deberán evitar el sellado de la superficie terrestre.

6.1. RECOMENDACIONES EN LOS SERVICIOS

Accesos y caminos:

- En todos los casos, se preservarán y utilizarán los caminos rurales existentes, evitando nuevos caminos a excepción de los imprescindibles por medidas de emergencias. En el caso que sea necesario el diseño de un nuevo camino, su trazado deberá adaptarse a la estructura del parcelario.
- Se garantizará un acceso rodado seguro al ámbito [considerado como tal el que permita el acceso de vehículos de emergencia], mediante un vial de acceso, que con carácter general tendrá las siguientes características:
 - » Anchura libre \geq 3 metros
 - » Altura libre \geq 4 metros
 - » Capacidad portante: 2.000 kp/m² en toda la longitud y anchura del vial
 - » En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una

corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para la circulación de 7,20 m.

- » Apartaderos: Cuando no se disponga de suficiente anchura libre para el cruce de vehículos, el acceso debería disponer de sobre-anchos cada 200 metros, pudiéndose reducir dependiendo de la visibilidad cuando el acceso no permita cambio de sentido, el acceso debería finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio. A modo de ejemplo se muestra una imagen en planta de un apartadero (Figura 13).



Figura 13. Apartaderos en caminos con ancho reducido situados en puntos con visibilidad. Tramo Bejís-Arteas de Abajo [Castellón]. Fuente: Google maps.

- Dentro del ámbito se garantizará el ancho del viario existente, siendo el ancho mínimo de viario de 3 metros.
- El tratamiento de los viales será ligero y acorde con el entorno, evitándose impermeabilizaciones nuevas y proponiendo reducir las existentes.
- No se contemplarán aceras y elementos propios de la urbanización, disponiéndose sistemas alternativos de señalética que permita el uso compartido de viandantes y vehículos.

- Dentro del ámbito se garantizará un ancho mínimo de viario de 3 metros, y en su caso el del camino existente si este fuese mayor de 3 metros.
- Los planes especiales de minimización de impacto territorial en el interfaz urbano-forestal deberán de contar con un vial perimetral con las mismas características que el vial de acceso.

Saneamiento:

La adecuada gestión de las aguas residuales se llevará a cabo mediante una de las tres soluciones que se describen a continuación.

■ Depuradora colectiva

Con carácter general, deberá ejecutarse una red de recogida de aguas residuales y tratamiento conjunto de las mismas en una EDAR, que puede ser la EDAR municipal u otra instalación nueva que dé servicio a la zona donde se encuentran las viviendas a regularizar. Los requisitos de depuración serán los siguientes:

- » $DBO_5 \leq 25 \text{ mg/L}$
- » $DQO \leq 125 \text{ mg/L}$
- » $\text{Sólidos} \leq 35 \text{ mg/L}$

■ Depuradora individual

Cuando no sea viable la conexión al sistema general de evacuación de aguas residuales, se deberá emplear cualquier de los sistemas de tratamiento que cumpla con los siguientes requisitos mínimos de depuración:

- » $DBO_5 \leq 25 \text{ mg/L}$ o porcentaje de reducción respecto de la entrada del 60%
- » $DQO \leq 125 \text{ mg/L}$ o porcentaje de reducción respecto de la entrada del 60%
- » $\text{Sólidos} \leq 60 \text{ mg/L}$ o porcentaje de reducción respecto de la entrada del 60%

Estos sistemas están indicados para las minimizaciones individualizadas y, excepcionalmente, para las colectivas:

- » Viviendas aisladas, con solicitud de autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico (DPH) por parte del propietario de la vivienda.
- » Viviendas que formen parte de un expediente de minimización colectiva, en el que un análisis técnico y económico justifique que es la

opción más adecuada, garantizando el mismo nivel de protección del dominio público hidráulico que una depuradora colectiva. Por tanto, en este caso, serán de aplicación los requisitos de depuración del punto 1]. En este caso, la solicitud y posterior autorización será para el Ayuntamiento. A modo de ejemplo de aplicación esta situación podría darse en zonas rocosas o con un desnivel importante.

■ Depósito estanco

También se podrá plantear la instalación de depósitos de acumulación estancos de aguas residuales con vaciado periódico mediante camión cuba por el servicio municipal (Figura 14). Esta solución se recomienda en minimizaciones individualizadas con ocupación estacional. **En este caso, no se requiere autorización del organismo de cuenca y se regula por ordenanzas municipales.**

La instalación de depósitos estancos no se permite en las minimizaciones colectivas, tan solo se pueden usar para las individualizadas y debidamente justificado, cumpliendo con los requisitos mínimos de depuración enumerados anteriormente.

La reutilización de las aguas no será posible cuando la solución consista en la acumulación en depósitos estancos. Cuando se opte por un sistema de tratamiento de depuración, independientemente de que el sistema sea individual o colectivo, se debería favorecer la reutilización de las aguas. En este caso, requiere autorización de vertido y autorización complementaria de reutilización a otorgar por el organismo de cuenca. En cualquier caso, se deberá garantizar la durabilidad del sistema mediante un contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

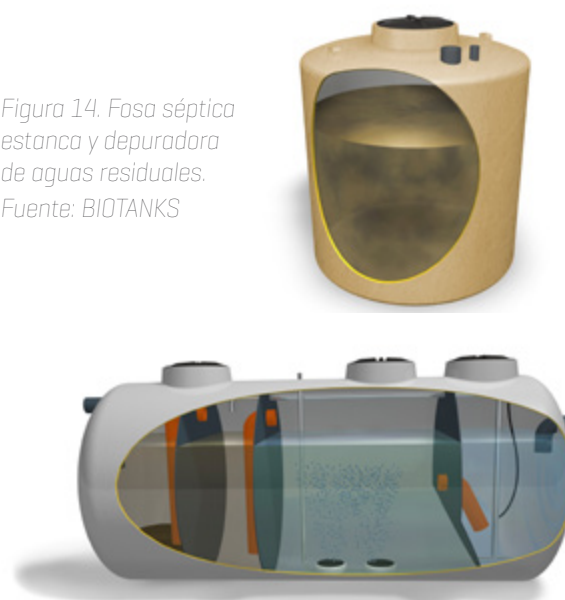


Figura 14. Fosa séptica estanca y depuradora de aguas residuales.
Fuente: BIOTANKS

Abastecimiento de agua potable:

La toma de agua potable ha de ser preferiblemente de la red general de suministro.

En el caso de que la conexión a la red general no sea viable o diste de más de 200 metros se optará por otro sistema alternativo como un pozo autorizado o cualquier otro medio [comunidad de regantes o depósito autorizado]. En cualquier caso, deberá tramitarse la correspondiente concesión administrativa para aprovechamiento de aguas, con la correspondiente concesión del organismo de cuenca para el uso real, es decir, para abastecimiento humano.

Sistema de recogida de residuos (RSU):

Se plantea como opción preferible la separación en origen de las distintas fracciones con un sistema de recogida municipal basado en el "puerta a puerta". Lo cual supondrá que en las parcelas habrá que prever un espacio fácilmente accesible que permita el almacenamiento en origen de las distintas fracciones de residuo.

Cuando la gestión municipal de residuos no lo permita, se dispondrá de los espacios y del número de contenedores que resulten necesarios para la población a la cual dé servicio debiendo ser la frecuencia de recogida la mínima posible.

Los terrenos necesarios para los contenedores que reciban los residuos que se generan en el ámbito de la minimización, deberán formar parte de la delimitación del Plan [Figura 15].



Figura 15. Pantallas cubre contenedores de residuos.
Fuente: martinmena.es.

La tipología de contenedores a disponer será al menos para la recogida de residuos sólidos urbanos. El resto de las fracciones como cartón, plástico y vidrio dependerá del número de viviendas al que dé servicio.

Además, es recomendable la autogestión del residuo orgánico, a través de sistemas como el compostaje.

Suministro eléctrico:

Como criterio general, debería fomentarse el uso de energías renovables y sistemas de suministro autónomo [colectivo o individual (Figura 16)].



Figura 16. Instalación Solar Fotovoltaica en Vivienda Aislada. Fuente: Solar Montroi Instalaciones Solares.

En el caso de que esto no sea posible la toma de electricidad se hará a la red general de suministro mediante contrato con la compañía suministradora.

Alumbrado:

La iluminación exterior será la mínima para garantizar la seguridad de las personas y proyectada hacia abajo de manera que se minimice la contaminación lumínica (Figura 17).

Se recomienda, además:

- Utilización de lámparas poco contaminantes: LEDs cálidos.
- Utilización de sensores de movimiento.
- Iluminar solo lo imprescindible: pavimentos por los que puedan circular las personas.
- Apagar o reducir la iluminación en las franjas horarias de menor uso.



Figura 17. Farolas Solares.
Fuente: Photo by Sandra Parra on Unsplash.

6.2 RECOMENDACIONES EN LA EDIFICACION Y PARCELA

Acabados exteriores

Como criterio general, los materiales y acabados de todos los elementos exteriores (fachadas y cubiertas) han de ser coherentes con el entorno. Y deberán justificarse en el estudio de paisaje.

Se recomienda:

- No dejar a la vista la fábrica de bloques de hormigón o de ladrillo sin revocar o pintar.
- Adecuar y mejorar los paramentos exteriores de la vivienda, priorizando las fábricas de masonería y las tapias de barro tradicionales; los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales empleados; enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral; o encalados en caso de que exista tradición en la zona.

Instalaciones

Todas las instalaciones o contenedores de instalaciones exentos a las edificaciones deberán estar integrados en el entorno, buscando la ubicación más idónea en la parcela para que sean lo menos visible posible, revestidos y pintados con colores apropiados o camuflados con elementos vegetales.

Climatización y calefacción

Priorizando los sistemas respetuosos con el medio ambiente, la ubicación de los aparatos de climatización y calefacción se hará de manera integrada en el entorno, sin que provoque impacto visual. Para ello, se recomienda el empleo de cajeados pintados con colores apropiados o sistemas de pantalla decorativa vegetal.

Telecomunicación y antenas

Si no existen puntos de conexión en el entorno próximo, la instalación de antenas individuales se hará de tal manera que no suponga un impacto paisajístico y visual en el entorno.

Vegetación

En general, en las zonas de cultivo de secano o toscana se recomienda usar una vegetación autóctona y adaptada al clima, que no tenga altos requerimientos de riego.

- En cualquier caso, la vegetación a emplear dentro de las parcelas se debe situar y diseñar teniendo en cuenta las masas vegetales del entorno, de manera que quede integrada tanto en lo que se refiere a colores, texturas, volumen como en altura.
- Se evitarán plantaciones o jardines con características ajenas al entorno donde se ubica, buscando su integración en el entorno natural.
- Se recomienda que no se usen fertilizantes químicos ni productos fitosanitarios.
- Se evitarán las especies vegetales catalogadas como invasoras.
- En entornos con riesgo de incendios forestales, se recomienda que para la elección de la vegetación se tenga en cuenta la guía "Jardinería de baja inflamabilidad elaborada por la dirección general de Prevención de Incendios Forestales"⁶.

En las zonas con riesgo de incendios, se evitarán el uso de especies vegetales altamente combustibles, sustituyéndolas por especies resistentes y menos combustibles. Las especies serán elegidas en base a criterios, como exposición, necesidades de suelo, agua, etc., siendo el criterio de inflamabilidad recomendable en entornos forestales, para lo que se recomienda la guía de jardinería de baja inflamabilidad que se ha indicado anteriormente.

En todo caso, se cumplirá con los mínimos establecidos en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana [PATFOR].

⁶ <http://www.agroambient.gva.es/es/web/prevencion-de-incendios/informacion-y-comunicacion>

http://www.agroambient.gva.es/es/web/prevencion-de-incendios/informacion-y-comunicacion/-/asset_publisher/alKccirRZ0IF/content/materiales-divulgativos?redirect=http%3A%2F%2Fwww.agroambient.gva.es%2Fes%2Fweb%2Fprevencion-de-incendios%2Finformacion-y-comunicacion%3Fp_id%3D101_INSTANCE_alKccirRZ0IF%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_count%3D1

Vallados

En general, se recomienda el empleo de barreras vegetales con arbolado de porte y densidad apropiados con el entorno. Se evitarán los vallados de obra opacos y que supongan impacto y barrera visual.

La selección de colores y materiales se hará de manera que no destaquen respecto del entorno. Queda prohibido el vallado con el uso de material reciclado como somieres.

Se eliminarán, adecuarán o sustituirán los cierres exteriores de la parcela, según el caso, con los mismos criterios de materialidad mencionados en el apartado de acabados exteriores, en caso de que fueran de obra, pero favoreciendo, en este caso, su permeabilidad visual, así como el paso del agua y la fauna locales.

En las zonas donde sea característica el uso de la piedra seca, se recomienda el uso de este tipo de vallados.

En las zonas inundables, los vallados deberán ser permeables al flujo del agua a partir de 30 cm de altura y en todo su perímetro.

En entornos con elevado riesgo de incendios forestales las medidas anteriores se complementarán, o en su caso sustituirán por las siguientes:

- Se desaconseja el empleo de pantallas vegetales.
- Los cerramientos serán de obra con una altura mínima de 1 metro, para frenar la radiación hacia el interior de una parcela, en caso de incendio.

Preservación del paisaje en la parcela

Se deberá mantener el carácter del paisaje del entorno en, por lo menos, 2/3 o el 70% de la parcela, procurando el cumplimiento del artículo 201 de la LOTUP, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara lo contrario (por ejemplo, para adoptar medidas de autoprotección contra incendios).

6.3 MEDIDAS DE MITIGACIÓN FRENTE A LAS INUNDACIONES

Para minimizar el impacto territorial de un núcleo de viviendas o vivienda afectados por un área inundable, el art. 210 LOTUP exige que se adopten medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección para las edificaciones ya existentes. Esto resulta muy importante, tal y como lo destaca la propia legislación, ya que no se pueden considerar los mismos criterios para viviendas existentes que para nuevas viviendas o desarrollos urbanísticos.

Las medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección para las edificaciones ya existentes deberán basarse en o hacerse referencia concreta a los siguientes documentos:

- Artículo 7 ter. “Deber de cautela y autoprotección”, de la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, en el cual se dice expresamente que:
 - » 1. Los ciudadanos deben tomar las medidas necesarias para evitar la generación de riesgos, así como exponerse a ellos. Una vez sobrevinida una emergencia, deberán actuar conforme a las indicaciones de los agentes de los servicios públicos competentes.
 - » 2. Los titulares de los centros, establecimientos y dependencias, públicos o privados, que generen riesgo de emergencia, estarán obligados a adoptar las medidas de autoprotección previstas en esta ley, en los términos recogidos en la misma y en la normativa de desarrollo.
 - » 3. Las Administraciones competentes en materia de protección civil promoverán la constitución de organizaciones de autoprotección entre las empresas y entidades que generen riesgo para facilitar una adecuada información y asesoramiento.
- Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana [PATRICOVA].
 - » En su Anexo I. Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización, según los diferentes niveles de peligrosidad de inundación definidos en el PATRICOVA., se establecen una serie

de recomendaciones que conviene considerar en función de la afección que presente el núcleo de viviendas o vivienda. En cualquier caso, la administración velará porque las actuaciones previstas en el proyecto de obras de minimización contemplen medidas como las previstas en el PATRICOVA o similares, acompañándose dicho proyecto de la declaración responsable en la cual el promotor es conocedor y único responsable de cualquier suceso de inundación que sufra la vivienda.

- » No obstante, lo anterior, debería evitarse el acondicionamiento de viviendas afectadas por nivel de peligrosidad 1, considerado según artículo 17 del PATRICOVA como suelo no urbanizable de especial protección, similar al dominio público hidráulico.
- Consideraciones recogidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico y en su Guía Técnica de apoyo a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial [Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Septiembre 2017] (Figura 18)

Figura 18. Guía Técnica de apoyo a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial. Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.



- wGuía de aplicación del Plan Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana [Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad], a la Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones [Consorcio de Compensación de Seguros] (Figura 19).



Figura 19. Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones.

Fuente: Consorcio de Compensación de Seguros.

- Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables [Ministerio para la Transición Ecológica. Octubre 2019] (Figura 20)

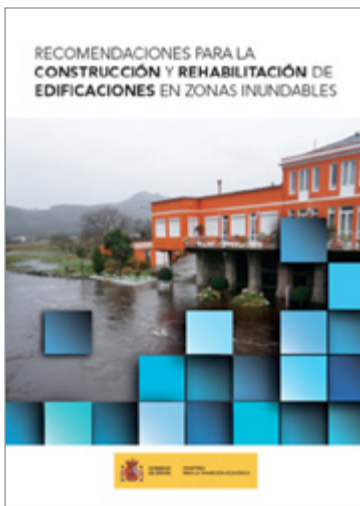


Figura 20. Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables.

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica.

- Guía de evaluación de la resiliencia de los núcleos urbanos frente al riesgo de inundación: redes, sistemas urbanos y otras infraestructuras [Ministerio para la Transición Ecológica. Octubre 2019] (Figura 21)



Figura 21. Guía de evaluación de la resiliencia de los núcleos urbanos frente al riesgo de inundación: redes, sistemas urbanos y otras infraestructuras. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica.

6.4. PREVENCIÓN DE INCENDIOS (EN ÁMBITOS FORESTALES)

Según el artículo 3 del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), el interfaz Urbano-Forestal es aquella zona en la que se encuentran o mezclan viviendas e instalaciones con vegetación forestal, ya sea en edificaciones dispersas o en el borde de núcleos compactos.

En este interfaz urbano-forestal, el PATFOR establece las siguientes condiciones de seguridad a cumplir [artículo 32]:

2. Las viviendas aisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros (Figura 22). Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la franja, tales como muros.



Figura 22. Área de defensa frente al riesgo de incendios forestales en la interfaz urbano-forestal.

Fuente: Guía Metodológica de Actuaciones de Prevención, Defensa y Autoprotección en la Interfaz Urbano-Forestal. Conselleria de Governación y Justícia. Generalitat Valenciana.

3. *La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.*

Además de la normativa del PATFOR se deberá cumplir el DECRETO 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

En supuesto de que exista un Plan de Prevención de Incendios Forestales de Demarcación, un Plan Local de Prevención de Incendios o el ámbito de actuación esté incluido en un Parque Natural con un Plan de Prevención de Incendios, las medidas de prevención y protección frente a incendios deben adoptar los criterios técnicos y de diseño específicos incluidos en estos planes.

En el caso de los expedientes de minimización incluidos en el Interfaz Urbano-Forestal en municipios que no tengan aun redactado sus planes locales de prevención de incendios o ya no estén en vigor, se exigirá la redacción del mismo por parte de la entidad local.

En el Interfaz Urbano-Forestal, las medidas irán encaminadas a resolver las siguientes cuestiones:

- Favorecer la discontinuidad de combustible entre la masa forestal y las viviendas
- Facilitar el acceso al terreno forestal de los medios de prevención y de extinción de manera rápida y segura
- Asegurar la disponibilidad de recursos hídricos para los medios de extinción terrestres y aéreos
- Reducir el riesgo en el interior de las parcelas, con especial atención a la vegetación, chimeneas, barbacoas, paellers y limpieza.

Serán tenidas en consideración las medidas previstas en la *Guía Metodológica de Actuaciones de Prevención, Defensa y Autoprotección en la Interfaz Urbano-Forestal*, así como, el *Manual de ingeniería (Figura 23). Infraestructuras de prevención de incendios Forestales*, ambos de la Conselleria de Governación y Justicia de la Generalitat Valenciana.



Figura 23. Guía Metodológica de Actuaciones de Prevención, Defensa y Autoprotección en la Interfaz Urbano-Forestal, y Manual de ingeniería. Infraestructuras de prevención de incendios Forestales.

Fuente: Conselleria de Governación y Justicia. Generalitat Valenciana.

Los criterios que a continuación se desarrollan se recomienda sean completados con los documentos de “Recomendaciones generales para la prevención de incendios forestales” que se encuentran disponibles como materiales divulgativos en la página web de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica siguiente:

<http://www.agroambient.gva.es/es/web/prevencion-de-incendios/informacion-y-comunicacion>

Estos criterios básicos se complementarán con los criterios específicos siguientes:

■ Franja de protección

Para favorecer la discontinuidad entre la masa forestal y las viviendas se preverá:

- » Franja perimetral ≥ 30 metros con pendiente de terreno $\leq 30\%$
- » Franja perimetral ≥ 50 metros con pendiente de terreno $> 30\%$

La franja perimetral incluirá un vial perimetral de 5 metros cuando se trate de Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial.

La franja que separa la zona edificada de la forestal, así como el camino perimetral de 5 metros de anchura, debe estar permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie.

■ Acceso y caminos

- » Los caminos de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación, y además dispondrán de una franja de protección de 10 metros de anchura, a cada lado del camino, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva. Los árboles de esta franja deberán estar podados hasta 2/3 de su altura total.
- » La Comunitat Valenciana está considerada como Zona de Alto Riesgo [ZAR] de incendios forestales, conforme a la Resolución de 29 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por lo que resulta de aplicación los mínimos establecidos en el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales. En este sentido, y conforme a lo establecido en el Anexo II de dicho Real Decreto 893/2013 (norma básica estatal en la materia), en ámbitos forestales se deberán cumplir unos mínimos más restrictivos que en los casos generales, como puede ser:

- Altura del gálibo de seguridad \geq 5 metros
- Anchura libre \geq 5 metros
- Se dispondrá de zonas de cambio de sentido por cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 metros cuadrados y 8 metros mínimo de largo.

■ Red de hidrantes

Si la conexión a la red de abastecimiento de agua es posible, se contemplará la instalación de los siguientes hidrantes:

- » Un hidrante por cada 10.000 m² construido o fracción.
- » Hidrantes perimetrales homologados.

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles (especialmente para vehículos autobomba), fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

Se recomienda la instalación de lanzas de agua automáticas en el perímetro.

Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, se dispondrá de un depósito abierto con la correspondiente reserva de agua que proporcione el caudal y la presión mínima necesaria.

■ Instalaciones

Cuadros eléctricos, depósitos de gas o cualquier otro material inflamable en el exterior de la vivienda debe estar en un suelo hormigonado y libre de vegetación [1 metro de anchura alrededor].

■ Chimeneas, barbacoas y paellers

- » Todas las salidas de humos deben de tener una red matachispas de material no inflamable (con apertura de malla de entre 0,5 y 1 cm de lado). Las chimeneas deben de tener además una caperuza matachispas.
- » Los árboles se podarán para que no quede ninguna rama a menos de 3 metros de las salidas de humos.
- » Se recomienda además un buen mantenimiento de las chimeneas.
- » Los paellers o barbacoas deben de contar con techo y tres paredes laterales de suelo a techo. Las paredes laterales deben medir lo que ocupe la zona de fuegos más 1 metro de anchura.
- » Los paellers o barbacoas exentos del edificio principal deben de situarse sobre una solera que abarcará tanto la zona de fuego como al menos 1 metro frente a esta.
- » En el caso de paellers y barbacoas, se aconseja tener una toma de agua próxima o en su defecto una reserva de agua (cubo, depósito).
- » Cuando el nivel de preemergencia sea 3, queda prohibido hacer cualquier tipo de fuego, quedando en suspenso las autorizaciones.

■ Limpieza y mantenimiento

- » Evitar en los jardines o parcelas la acumulación de vegetación seca u otros restos que ayuden a la propagación del incendio, ejecutando las tareas de limpieza correspondientes.
- » Mantener limpios de hierba o maleza los caminos de acceso a las viviendas, incluyendo las cunetas de los mismos.
- » No quemar hojas u otros restos sin autorización y siempre evitando los días de calor, viento y/o de sequía acusada.
- » Mantener limpios los tejados de materiales combustibles [hojas, ramas, etc] y evitar que las ramas dominen las edificaciones o se acerquen a menos de 3 metros de una chimenea. Lo ideal es que alrededor de cada edificio exista una faja de 10 m. de anchura en la que se elimine toda la vegetación inflamable.
- » Las cunetas y las fajas de protección de márgenes deben mantenerse libres de vegetación, así como todas las parcelas perimetrales.
- » Las parcelas no edificadas dentro del ámbito del plan especial deben de mantenerse libres de vegetación seca y con los árboles podados, para evitar la propagación del fuego.

■ Sistema de recogida de residuos (RSU):

- » Las medidas generales en cuanto al sistema de recogida de residuos propuestas en el apartado 6.1 serán complementadas, o en su caso, sustituidas por las siguientes medidas en ámbitos forestales:
- » Los contenedores ubicados a menos de 100 metros de terreno forestal serán de material no combustible, incluida la tapa.
- » El emplazamiento de estos contenedores dentro del núcleo de viviendas deberá ser tal que permita una fácil recogida y no suponga un punto de riesgo de incendio para el monte, por ello se intentará que quede lo más alejado del monte y, en caso de ubicarlos en viales colindantes con terreno forestal, deberán situarse en el lado del vial que quede más alejado del terreno forestal.
- » Deberán ubicarse sobre un suelo desnudo, desprovisto de cualquier tipo de vegetación, para lo que se recomienda o bien un decapado hasta suelo mineral o bien la instalación sobre superficie con tratamiento de firme de hormigón o asfáltico, o material granular seleccionado de viales y accesos.
- » Se colocarán unos pequeños muretes, pantallas u otras estructuras que impidan el desplazamiento del contenedor fuera de su ubicación por parte de personas distintas al personal encargado de la recogida de residuos.

7.

FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE MINIMIZACIÓN



7. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE MINIMIZACIÓN

Una de las mayores preocupaciones en los Ayuntamientos es la de definir a cargo de quien está la financiación de las obras de minimización.

Evidentemente estas van siempre a cargo de la propiedad infractora. Pero siendo esta solución la más clara en los casos de minimización individualizada, no lo es tanto en los casos de minimización colectiva, ya que exigen procedimientos complejos de financiación gestionados por la administración.

La tramitación mediante contribuciones especiales o cuotas de minimización exigen unas previsiones por la administración actuante que suelen dificultar la gestión (honorarios profesionales para la redacción de los documentos de planeamiento, gestión, previsión de posibles fallidas de propietarios que no pueden o no quiere pagar, etc.).

Es cierto que la administración, dispone de medios coactivos para obligar al pago de aquellos prioritarios infractores que se niegan a asumir el pago de los trabajos de minimización exigidos por el Plan Especial a través del procedimiento ejecutivo de apremio.



8.

PREGUNTAS BÁSICAS RECURRENTES



8. PREGUNTAS BÁSICAS RECURRENTE

8.1 QUÉ ES LA MINIMIZACIÓN

8.1.1. ¿Qué es la minimización de impactos ambientales y territoriales?

La minimización es un procedimiento administrativo regulado en los vigentes artículos 210 a 212 LOTUP 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. 212.2 LOTUP] o de una “licencia de minimización de impacto territorial” [211 bis.2 LOTUP]. En este sentido, hay que poner de manifiesto que las viviendas van a ser objeto de un procedimiento de regularización jurídica. Allí donde no hay régimen jurídico en el momento inicial, lo habrá al finalizar el procedimiento. El objetivo del procedimiento es minimizar esos impactos a que hemos hecho referencia en primera instancia.

8.1.2. ¿Qué edificaciones pueden ser objeto del procedimiento de minimización?

Únicamente viviendas, es decir edificaciones para uso residencial, totalmente finalizadas antes del 20/8/14. No pueden ser objeto de minimización edificaciones destinadas a otros usos (casas de aperos, edificaciones agrícolas o ganaderas, edificaciones que den soporte físico a actividades industriales o terciarias, etc.) ni se podrán regularizar las actividades que se desarrollen de forma irregular en SnU. Tampoco entrarán en este procedimiento las viviendas finalizadas con posterioridad al 20/8/14.

8.1.3. ¿En qué tipo de suelo cabe la minimización?

La minimización cabe en SnU común y en SnU protegido, dejando fuera el posible dominio público (de tipo hidráulico, pecuario, etc.). No en suelo urbano o urbanizable, en los cuales podrán acogerse al procedimiento previsto en el artículo 180 LOTUP. Conforme a lo establecido en el art. 210.4 LOTUP, siempre que estemos en SnU protegido o limitado por afecciones sectoriales (aguas⁷, costas, minas, infraestructuras, etc.), se requerirá informe vinculante del órgano sectorial con competencia en la materia. Caso de que estemos en la tramitación de una licencia individualizada, el art. 211 bis.4 LOTUP exige dicho informe para el mismo supuesto, pero únicamente para el caso en que nos encontremos frente a viviendas respecto de las cuales quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. Caso de que estemos frente a viviendas respecto de las que no quepan medidas de restauración, la tramitación de la licencia se somete al régimen general del art. 201 LOTUP (art. 211 bis.3 LOTUP). Se requerirá en este caso, informe del órgano sectorial que protege el suelo, si estamos frente a SnU protegido.

8.1.4. ¿Qué significa que la vivienda esté totalmente finalizada antes del 20/8/14?

Esta exigencia legal supone que la edificación esté dispuesta para su uso (residencial) en esa fecha. Es una cuestión fáctica, no jurídica, y deberá ser determinada por los servicios técnicos municipales, en cada caso. Si de las sucesivas ortofotos se observa que han existido variaciones en planta de la edificación, se considerará que la vivienda no está totalmente finalizada hasta el momento en que se observe que no existe variación (si entre la ortofoto de 2010 y la de 2011 no hay variaciones en planta, se considerará totalmente finalizada en 2010). Respecto de la falta de elementos constructivos necesarios en la edificación (y que no supongan variaciones en planta del inmueble), como pueden ser puertas o ventanas, deberán ser los servicios técnicos municipales los que en cada caso determinen si entienden que, conforme a criterios derivados del Código Técnico de la Edificación y resto de normativa aplicable, se puede considerar como finalizada una vivienda o no.

⁷ Las afecciones en materia de aguas se producen por cualquiera de los siguientes motivos: por ubicarse el ámbito en la zona de policía de cauce público (bandas de 100 metros a cada lado del dominio público hidráulico), por incidir en el régimen de corrientes de cauce público en situaciones de avenidas, por el uso del agua o por el vertido de aguas residuales a dominio público hidráulico.

8.1.5. ¿Pueden ser objeto de minimización las edificaciones adyacentes o complementarias a una vivienda, o solamente la vivienda en sentido estricto?

Dado que la ley ha establecido un criterio temporal muy claro [entran en el procedimiento todas las viviendas totalmente finalizadas antes del 20/8/14; las posteriores, por tanto, no pueden incluirse en un procedimiento de minimización], se entiende que todas aquellas construcciones que sean auxiliares/complementarias de la vivienda [entendiendo que existe ese carácter derivado cuando el uso está “conectado” con el uso residencial – por ejemplo una piscina] y que estén totalmente finalizadas antes del 20/8/14, podrán ser objeto del procedimiento de minimización.

Por el contrario, aquellas edificaciones que no tengan nada que ver con el uso residencial [almacenes agrícolas o invernaderos, por ejemplo], o estén finalizadas con posterioridad al 20/8/14 [aun estando “conectadas” con el uso residencial], no entrarán en el procedimiento de regularización. Estas últimas edificaciones deberán ser objeto de un procedimiento de disciplina urbanística, ya que por fecha de finalización podrán ser objeto de restauración de la legalidad urbanística en todo caso.

8.1.6. ¿Pueden ser objeto de minimización viviendas afectadas por una orden de demolición administrativa? ¿Y aquéllas afectadas por una sentencia judicial?

El procedimiento de minimización tiene un objeto perfectamente definido, tal y como se ha explicado: viviendas sobre SnU finalizadas antes del 20/8/14... “y ello con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren”.

¿Qué significa que cualquier vivienda anterior al 20/8/14 pueda entrar en un procedimiento de minimización, con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentre? Significa que cualquiera de esas viviendas [en situación irregular] podrá ser objeto de un procedimiento de minimización, consista dicha situación irregular en:

- a) Una vivienda sin licencia sobre la que han transcurrido los plazos para que la Administración actúe vía disciplina urbanística sobre ella.
- b) Una vivienda sin licencia sobre la que no han transcurrido los plazos para que la Administración actúe vía disciplina urbanística sobre ella.
- c) Una vivienda sin licencia sobre la que ha recaído una orden de demolición, tras la tramitación de un procedimiento de disciplina urbanística.

En la redacción original de la figura en la LOTUP de 2014, solo entraban en este procedimiento las viviendas del apartado a).

Por otra parte, si sobre la vivienda ha recaído una sentencia judicial, en relación con esta cuestión el art. 210.3 LOTUP establece “... y 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”, de tal forma que el órgano jurisdiccional que ha dictado la sentencia deberá pronunciarse en incidente de ejecución como debe cumplirse aquélla [y por tanto, si cabe o no la minimización, en el caso concreto].

2. POR QUÉ ES NECESARIA LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

8.2.1. ¿Qué ventajas ambientales tiene la minimización de impactos?

Resulta evidente que la ventaja primordial es la aplicación de medidas correctoras para evitar el tradicional impacto ambiental que supone la carencia de un sistema de depuración de aguas residuales. La implantación de espacios para la recogida regular de residuos sólidos, así como de un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria, son otras indudables mejoras en relación con la situación preexistente. Igualmente, se promoverá la instalación de medidas de seguridad para aquellas situaciones de riesgo por inundación o incendio forestal.

8.2.2. ¿Qué ventajas jurídicas otorga un procedimiento de minimización de impactos?

La situación de la que parten las viviendas que pueden ser objeto de un expediente de disciplina urbanística es la de carencia de patrimonialización de las mismas. Es decir, la imposibilidad de que se declare la Obra Nueva y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La carencia de declaración de obra nueva implica la imposibilidad de enajenar la construcción con todas las garantías, ya que solo se vende la parcela sobre la que está la construcción. También implica la imposibilidad de hipotecar la construcción y, en consecuencia, la de obtener un préstamo hipotecario que permita su adquisición por un tercero o la obtención de financiación garantizada. O, peor aún, supone la imposibilidad de heredar una construcción no regularizada por los herederos del infractor.

Por lo tanto, la regularización de la edificación tiene una indudable ventaja para la propiedad ya que la patrimonialización implica que el inmueble se revaloriza a todos los efectos y, sobre la misma, se pueden ejercer derechos reales que antes no se podía [venta de la casa, hipoteca, herencia...]

8.2.3. ¿Qué ventajas económicas ofrece el procedimiento de minimización?

Ante las indudables ventajas legales y medioambientales que implica el procedimiento de minimización de impacto, se producen una claras ventajas de carácter económico para la sociedad: necesidad de servicios de profesionales técnicos para dirigir y proyectar la regularización; servicios relacionados con la construcción e instalación de las medidas de minimización (mini depuradoras); sistemas de evacuación y vertidos, si procede; medidas de seguridad en zonas inundables o con peligro de incendios. Sin duda, surgirán opciones de negocio para financiar los trabajos de minimización e, incluso, las administraciones podrán planearse líneas de financiación o subvención de los trabajos de regularización.

8.3 QUÉ PROCEDIMIENTO ES EL APLICABLE PARA CADA CASO

8.3.1. ¿En que se diferencian los dos procedimientos de minimización regulados en la LOTUP?

La reforma de 2019 ha introducido la regulación de dos procedimientos, cuando la redacción original de 2014 solo establecía uno. La regulación actual (con los matices que se explican más tarde) diferencia dos procedimientos a partir de un criterio de densidad de viviendas.

Allí donde se delimite un núcleo de 3 o más viviendas/Ha. se tramitará un Plan Especial; allí donde exista una vivienda aislada que no pueda incluirse en ninguno de los ámbitos de PE, se tramitará una licencia individualizada de minimización.

El primero de los supuestos supone la tramitación de un Plan Especial, siguiendo el procedimiento establecido en los art. 210 y ss LOTUP.

El segundo de los supuestos supone la tramitación (con todas las especificidades reguladas en el art. 211 bis LOTUP) de una licencia municipal.

Después se realizará una explicación de la flexibilidad que la ley quiere otorgar a los ayuntamientos a la hora de tramitar uno u otro procedimiento, cumpliendo siempre las exigencias de densidad establecidas en la ley. En cualquier caso, y al margen de que un procedimiento tiene naturaleza de instrumento de planeamiento y otro de licencia municipal, ambos persiguen lo mismo: minimizar los impactos nocivos que sobre medio ambiente y territorio producen viviendas ilegales en SnU. Solo un criterio de densidad de viviendas diferencia a ambos trámites, pero el objetivo es el mismo.

8.3.2. ¿Cuál de los dos procedimientos de minimización regulados en la ley es preferente? ¿Cómo deben delimitarse los ámbitos de viviendas a tramitar mediante el procedimiento de Plan Especial (PE)?

El art. 210.2 LOTUP establece una definición legal de cuando estamos frente a un núcleo de viviendas: “A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales”.

Si bien en regulaciones anteriores del procedimiento de minimización [DT 4ª Ley 10/2004] se establecía una forma geométrica determinada para delimitar los ámbitos a minimizar [en el caso indicado, la norma se refería a un círculo de 100 m. de radio en el que existieran más de 10 viviendas], en la regulación vigente establecida en la LOTUP, nada se indica en relación a la forma de cómo debe delimitarse esa forma geométrica que nos diga si existen 3 o más viviendas/Ha., requisito de densidad que determina la obligación de tramitar un PE. En este sentido, si no se da tal densidad, se aconseja tramitar un procedimiento de minimización individualizada, tal y como se ha indicado.

La no determinación legal de dicha forma geométrica [ésta puede ser una circunferencia, un cuadrado, un rectángulo, un rombo, un romboide, etc.] o la superficie del ámbito para efectuar el cálculo de la densidad [una zona de suelo no urbanizable, un polígono catastral o cualquier ámbito que el ayuntamiento decida para hacer las operaciones] da una gran libertad a la corporación municipal para delimitar esos ámbitos a tramitar mediante PE.

La definición legal está pensada para distinguir lo que podríamos llamar núcleos/ámbitos/diseminados [conjuntos, más o menos densos de viviendas cercanas] de las viviendas totalmente aisladas del resto. Esa diferenciación ha establecido dos procedimientos distintos a tramitar, según en qué supuesto nos encontremos.

¿Cuál debe ser el criterio que guíe al ayuntamiento a la hora de delimitar esos ámbitos? Pues aquél que suponga una mejor gestión posterior de las obras de minimización a llevar a cabo y que la facilite, evitando

trámites administrativos innecesarios. Recordemos que la figura está pensada para minimizar [paliar/disminuir/evitar] los impactos medioambientales y territoriales que provocan viviendas en SnU.

¿De qué forma se consigue esto? Llevando a cabo una serie de obras y soluciones técnicas [relativas a vertidos, recogida de residuos, ampliación de viales, etc.] que den como resultado ese objetivo que conforma la minimización de dichos impactos. Toda la actuación procedimental llevada a cabo por el ayuntamiento debe estar encaminada a que la obra de minimización a ejecutar sea lo más viable posible; viable desde un punto de vista técnico, pero también económico. Todas las obras de minimización deben ser sufragadas por los propietarios, por lo que no podemos perder de vista que un coste desmesurado de las obras haría fracasar el propósito de la figura.

Así, si del análisis del caso concreto, se justifica que es mejor la tramitación de 3 licencias individualizadas para lograr el objetivo deseado de minimizar, deberán tramitarse las indicadas 3 licencias. Tal necesidad deberá quedar convenientemente justificada en el expediente municipal. La discrecionalidad del ayuntamiento para determinar esa forma geométrica indeterminada [a la hora de definir un núcleo de viviendas] es clave a la hora de optar por uno u otro procedimiento, en estos casos limítrofes, en los que la aplicación estricta de la ley puede indicar que se tramite un PE, y las obras de minimización a llevar a cabo, indiquen que es más adecuado tramitar procedimientos individualizados.

En cualquier caso, tal y como se ha dicho, teniendo en cuenta siempre que el objetivo es minimizar [esta disminución de efectos ambientales adversos es el interés público que debe defenderse en esta actuación], es el ayuntamiento el que debe justificar motivadamente la tramitación de un procedimiento individualizado [para un caso concreto] o colectivo a través de Plan Especial.

Igualmente, allí donde no se da el requisito de densidad para tramitar un PE, podría tramitarse un Plan Especial (PE) para 2 viviendas por ejemplo, conforme a lo establecido en el inciso final del art. 210.2 LOTUP: deben acreditarse esas “condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales” a que se refiere el precepto en orden a justificar la tramitación de un PE en este caso, pero sobre todo, debe justificarse que las obras “de minimización” a llevar a cabo son más viables [desde un punto de vista técnico, económico, etc.] si se tramita un PE, que si se tramita una licencia individualizada.

8.3.3. ¿Debe un ayuntamiento delimitar sus ámbitos de “núcleos de viviendas”, en orden a saber que zonas del territorio municipal van a ser objeto de un PE y que zonas van a ser objeto de procedimientos de licencia individualizada?

Si. Una ortodoxa actuación municipal aconseja que se delimiten los ámbitos de viviendas [núcleos] a tramitar mediante el procedimiento de PE, dado que existe una densidad igual o superior a 3 viviendas/Ha. Todo ello con la flexibilidad en la elección del procedimiento a tramitar por parte del ayuntamiento a que se ha hecho referencia en la pregunta anterior. Dicho lo cual, si el ayuntamiento lleva a cabo esa delimitación de ámbitos con carácter previo, se dará seguridad jurídica a los propietarios de las viviendas. En este sentido, cualquier titular de una vivienda que esté fuera de esos ámbitos de PE, podrá instar legítimamente un procedimiento de licencia individualizada de minimización, de los regulados en el art. 211 bis LOTUP.

8.4 QUÉ OBRAS SE CONSIDERAN NECESARIAS.

8.4.1. ¿Cuáles son las obras mínimas a llevar a cabo que han de conformar un procedimiento de minimización?

Aunque la regulación vigente de la minimización en la LOTUP induce a pensar que el grado de urbanización a llevar a cabo mediante esta figura es prácticamente el mismo que en una transformación urbanística habitual que da como resultado un suelo urbano, debemos desechar esta idea.

El procedimiento de minimización parte de una situación fáctica en SnU, y pretende dar lugar a otra situación fáctica al final, pero manteniendo la clasificación del suelo como SnU.

Siguiendo este razonamiento, sería una contradicción en sus propios términos que la minimización supusiera de facto la urbanización del SnU [recordemos que el SnU es aquél que el planeamiento deja al margen del proceso urbanizador].

Debemos hacer una interpretación restrictiva de la regulación legal, de forma que no perdamos de vista cual es el objetivo de la figura: llevar a cabo las obras imprescindibles para paliar esos efectos no deseados que determinadas viviendas están provocando en el territorio y el medio ambiente. En este sentido, el art. 211.3 a) LOTUP establece una relación de esas obras que entendemos imprescindibles en orden a conseguir el objetivo pretendido por la figura: *“En particular, debe incluir, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de todo tipo, que se puede agrupar por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta posible desde el punto de vista económico, técnico y ambiental, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y de energía eléctrica”.*

8.4.2. ¿Quién asume los gastos derivados de la implantación de las obras de minimización a ejecutar en el procedimiento? ¿Y el mantenimiento de dichas infraestructuras [¿por ejemplo, el mantenimiento de la red de agua potable del núcleo urbano a una vivienda que esté a 500m?] a cargo de quien va, propietario o ayuntamiento?

Los costes de las obras concretas de minimización correrán a cargo de los propietarios. Así lo indica el art. 211.3 c), d) y e) LOTUP. No hay que perder de vista que los propietarios son infractores que se han colocado en situación de ilegalidad voluntariamente. Los costes de implantación de las obras en cuestión deben ser sufragados en su totalidad por aquéllos.

El mantenimiento de dichas infraestructuras debe ser sufragado conforme a lo que determine el ayuntamiento.

El art. 211.2 LOTUP indica en este sentido: *“El PE debe incluir, por lo menos, los documentos técnicos siguientes:*

e) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluidos otros costes de regularización

establecidos y el plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica”.

Este último informe de sostenibilidad económica es el que va a determinar cuáles son los costes del mantenimiento de las infraestructuras a implantar en cada caso; en el propio informe se determinará la cuantía de estos costes y quien debe hacer frente a los mismos.

8.4.3. ¿Se pueden tramitar y aprobar procedimientos de minimización conforme a lo establecido en la DT 14ª LOTUP, en relación con la puesta en marcha de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio?

La DT 14ª.2 LOTUP indica: *“A partir de la entrada en vigor de la presente disposición transitoria no se podrá aprobar ningún procedimiento de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 210 y siguientes de esta ley, hasta el comienzo del funcionamiento efectivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio”.* Ello supone que la Conselleria no puede aprobar definitivamente un PE de minimización, ni un ayuntamiento puede conceder una licencia de minimización individualizada hasta el momento en que la Agencia esté en funcionamiento. Pero un ayuntamiento puede solicitar el inicio de la tramitación de un PE de minimización, mediante la petición de la Evaluación Ambiental Estratégica [EAE] del mismo; y un ayuntamiento puede conceder una Declaración de Situación Individualizada [DSI] si lo solicita un particular. Lo que proscribía la DT 14ª es que se finalicen procedimientos de minimización antes de la puesta en marcha de la Agencia, lo que no impide que esos procedimientos se inicien. Si se llega al final del procedimiento, se podrá denegar la aprobación de un PE/denegar la concesión de una licencia individualizada, aunque la Agencia no esté en funcionamiento. No se pueden aprobar procedimientos, tal y como se ha dicho, pero sí denegar su aprobación, aunque la Agencia no esté en marcha.

8.5 LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTO Y LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

8.5.1. ¿Cómo se ven afectados los procedimientos de disciplina urbanística iniciados o en fase de ejecución que afecten a viviendas incluidas en expedientes de minimización?

La adopción por parte del Pleno municipal (o la Junta de Gobierno local por delegación) de una DSI (211 bis.1 LOTUP) (en un trámite de licencia individualizada), o la solicitud de la Evaluación Ambiental Estratégica [EAE] de un PE de minimización (art. 210.3 LOTUP) paralizan la tramitación de los expedientes de disciplina urbanística cuyo objeto sean viviendas incluidas en dichos procedimientos de minimización; igualmente paralizan la ejecución de las órdenes de restauración dictadas sobre esas viviendas, en su caso.

En este sentido no se impondrán multas coercitivas ni se procederá a la ejecución subsidiaria de la orden de restauración por parte de la Administración urbanística inspectora. Caso de que los procedimientos de minimización lleguen a buen puerto, y las viviendas en cuestión se regularicen, los expedientes de disciplina urbanística serán definitivamente archivados; en caso contrario, se reactivarán las medidas de disciplina contra dichas viviendas.

8.6 EL TRÁMITE

8.6.1. ¿Es la Declaración de Situación Individualizada (DSI) un acto finalizador del procedimiento?

No. Pese a que la DSI se adopta por acuerdo de Pleno del ayuntamiento (O Junta de Gobierno Local), es un acto de trámite, no un acto finalizador del procedimiento. Se trata simplemente de una “admisión a trámite cualificada” del procedimiento de minimización individualizada. En dicho trámite, el ayuntamiento determina que estamos frente al supuesto de hecho para aplicar el supuesto de minimización individualizada, y no el procedimiento de PE. Así, la corporación local constata: 1. Que nos encontramos frente a una vivienda [no frente a cualquier otra edificación con otro uso]. 2. Que la vivienda está totalmente finalizada antes del 20/8/14. 3. Que la vivienda no puede incluirse en ningún ámbito de PE [3 o más viviendas/Ha]. Son 3 circunstancias regladas y, por tanto, objetivas.

8.6.2. En un procedimiento de licencia individualizada, ¿cuáles son las condiciones edificatorias que debe fijar la Declaración de Situación Individualizada (DSI)?

En un procedimiento de minimización individualizada, tras el otorgamiento por el Pleno municipal de la DSI, “la persona interesada ha de solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento a la que debe adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, un proyecto básico, donde se describa la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 180 bis y concordantes de esta ley” [art. 211 bis.2].

Así pues, con esa petición de licencia, el solicitante debe aportar esa documentación que se indica en el precepto citado. En ese mismo artículo, en el apartado 1, tal y como indica el ayuntamiento, se establece que la DSI debe incluir las condiciones

edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia. ¿Cuáles son éstas? Evidentemente, no pueden ser las condiciones edificatorias que le exigiríamos a una vivienda aislada y familiar, de las reguladas en el art. 197.1 b) LOTUP [si dicha vivienda se implantara como obra nueva], ya que nos encontramos frente a una edificación pre-existente que pretendemos regularizar. El propio art. 211.bis.1 establece que no se pueden exigir los requisitos ordinarios que relata el art. 197.1 b) LOTUP [si pudieran cumplirse todos estos requisitos, concederíamos una licencia ordinaria, no una de minimización de impactos].

¿Cuáles son por tanto esas condiciones edificatorias que el ayuntamiento puede exigir al peticionario en la DSI?

Las que el ayuntamiento decida en cada caso. Aquí la casuística marcará la pauta. Estamos en un procedimiento que supone un análisis pormenorizado de la situación existente en cada vivienda. Por tanto, si un ayuntamiento entiende que para esa regularización deben exigirse determinadas condiciones edificatorias, podrá imponerlas. Por ejemplo, podrá exigirse que se proceda a la demolición de un vallado que sea contrario al planeamiento; o se podrá exigir que se realicen demoliciones de pequeños elementos constructivos que incidan en el paisaje [en un paraje de relevancia local, por ejemplo]. O la adopción de medidas activas de integración paisajista. Estos podrían ser ejemplos ilustrativos de cuáles deben ser esas condiciones edificatorias a imponer en cada caso.



8.7 PLAZOS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

8.7.1. ¿Cuál es el plazo que tienen las viviendas en esta situación para solicitar la DSI?

No existe un plazo determinado para que un propietario de una de estas viviendas solicite la DSI.

8.7.2. ¿Cuál es el sentido del silencio administrativo de un ayuntamiento frente a la solicitud de DSI por parte de un particular?

Si estamos frente a la solicitud de una DSI por parte de una particular frente a un ayuntamiento, ¿la no contestación de este supone la aplicación de un régimen de silencio positivo? ¿Se entiende que la DSI ha sido concedida por silencio positivo? La respuesta es negativa, ya que la DSI no deja de ser una “admisión a trámite”, tal y como se ha explicado.

Debemos inclinarnos por aplicar el régimen del silencio negativo, por las siguientes razones: 1. El art. 200.5 LOTUP establece: “En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización”. Este artículo regula las actuaciones promovidas por los particulares en SnU, y como las Administraciones intervienen, en orden a autorizar las mismas. Así, el artículo reseñado establece un régimen de silencio negativo para las solicitudes de licencia de particulares no resueltas por los ayuntamientos en el plazo establecido. Por tanto, y aunque la concesión de la DSI es un acto de admisión a trámite [que también fija las condiciones edificatorias a implantar], dado que necesariamente el siguiente paso va a ser la tramitación de una licencia municipal sobre SnU, considerando que el régimen de ésta es de silencio negativo, procede aplicar el mismo régimen para la DSI.

8.7.3. Si nos encontramos con una vivienda en SnU, que se encuentra en situación de “asimilado a fuera de ordenación” (es decir, ha transcurrido el plazo para el ejercicio de las potestades de restauración, y la vivienda, por tanto, es inatacable), pero que cuenta con licencia de ocupación concedida por el ayuntamiento, ¿tiene sentido tramitar un expediente de minimización?

Lo primero que cabe destacar en este supuesto de hecho es que el régimen de “asimilado a fuera de ordenación” se establece en el art. 237 LOTUP, el cual indica:

“El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello, no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno”.

Es decir, el transcurso del plazo para el ejercicio de las potestades de restauración de la legalidad urbanística no convierte en legal una edificación. Por tanto, si la edificación no es legal [y no lo es porque carece de licencia de obras], no se le puede otorgar una licencia de ocupación, conforme a lo establecido en el art. 32.1 de la Ley 3/2004, de la Generalitat, Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación [LOFCE], ya que toda licencia de ocupación debe estar precedida de una licencia de obras [la primera certifica que la obra se ha ejecutado conforme a las prescripciones de la segunda]. En este sentido, el otorgamiento de licencias de primera o segunda ocupación a viviendas “prescritas” por el mero hecho del transcurso del plazo de restauración, “vacía” de

contenido el objetivo que pretende la minimización: paliar los impactos ambientales provocados por viviendas implantadas en el territorio de forma irregular, mediante el otorgamiento de una “licencia de obras de legalización” [art. 212.2 LOTUP]; licencia que sustituye a la licencia ordinaria de obras, que no se obtuvo en su momento.

En este sentido, el objeto de la minimización viene dado por *“viviendas implantadas al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación”*. Conforme a lo explicado, una vivienda que tiene licencia de ocupación, pero no tiene licencia de obras, queda encuadrada en el supuesto de hecho establecido en el artículo 210 LOTUP, dado que ha surgido al margen de los procesos formalizados de edificación, pues carece de la preceptiva licencia de obras. En este sentido, será objeto de un procedimiento de minimización de impacto ambiental, individual o colectiva.

Ahora bien, si dicha vivienda ya dispone de los servicios urbanísticos adecuados para minimizar el impacto negativo que produce sobre el territorio, el medio ambiente y el paisaje, la finalidad que la ley pretende con el procedimiento de minimización está cumplida. No obstante, dicha vivienda no entrará en el tráfico jurídico inmobiliario con todas las garantías que exige la seguridad jurídica, dado que su propietario no podrá exhibir el título que acredite su legalidad, que no es otro que la licencia de obras o la licencia de minimización regulada en los artículos 211 bis y 212 LOTUP.

9.

**DISPOSICIÓN
TRANSITORIA 15
LOTUP**



9. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 15 LOTUP

La Disposición Transitoria 15 (DT 15) de la Ley 5/2014, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en su redacción dada tras la modificación operada por la Ley 1/2019 y la Ley 9/2019, ha establecido un procedimiento extraordinario de regularización de actividades industriales preexistentes, ubicadas en Suelo no Urbanizable (SnU) y en Suelo Urbano (SU) y Suelo Urbanizable (SUR)

En este sentido, la figura permite la obtención de una Declaración de Interés Comunitario (DIC) de "regularización" (DICr) (para las actividades industriales implantadas en SnU), con la finalidad única de obtener la autorización ambiental de las reguladas en la Ley 6/2014, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, de la que carecen en la actualidad dichas instalaciones.

A continuación, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 5 Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, se da respuesta concisa a determinadas cuestiones de esta DT 15 cuya aclaración por la Dirección General de Urbanismo se estima oportuno:

1. ¿Cuál es la finalidad de la DICr?

La finalidad de la DICr es que las actividades incluidas en su ámbito de aplicación obtengan la autorización ambiental que le resulte exigible, de acuerdo con la Ley 6/2014.

2. ¿Cuál es el supuesto de hecho de la DICr?

1. Actividad industrial y productiva en suelo no urbanizable.
2. Existentes, en funcionamiento con anterioridad a 20/08/2014.
3. Que no se ajusten a las leyes 5 y 6/2014.
4. *La no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones.*

3. ¿Qué alcance tiene la expresión "actividad existente y en funcionamiento"?

Únicamente podrán acogerse a la regularización prevista en la DT15 las actividades que ya estaban en funcionamiento a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat 5 y 6 de 2014 (20/8/2014) y que se mantengan en el ejercicio de dicha actividad (y no otra) en esa fecha y el momento de inicio del procedimiento de regularización, ya que aceptar un cambio de actividad posterior al 20/08/2014 supondría quebrar el requisito de preexistencia al no existir identidad de actividad.

Así pues, no puede incluirse en el ámbito de aplicación de esta disposición:

- » Aquellas actividades que hayan supuesto un cambio de uso de la edificación con posterioridad al 20 de agosto de 2014. Por ejemplo, si había una planta agro-alimentaria y la he transformado en una fábrica de paneles metálicos. Por tanto, la actividad respecto la cual se solicita la regularización ha de ser la misma actividad que se ejercía con fecha 20 de agosto de 2014.
- » Aquellas actividades cuyo ejercicio se inicia con posterioridad al 20 de agosto de 2014, aunque se desarrolle en un edificio cuya construcción finalizó con anterioridad al 20/08/2014. Por tanto, esta disposición no es de aplicación a aquellas actividades sobre edificios anteriores al 20 de agosto de 2014 pero cuya puesta en funcionamiento es posterior a esta fecha.

4. ¿De qué requisitos exigidos para las dic ordinarias se puede eximir a las DICr?

Según el apartado 2 de la DT 15, en el otorgamiento de las DICr se podrá eximir del cumplimiento de:

- » La superficie mínima de la parcela sobre la que se asienta la actividad y ocupación máxima de dicha parcela.

- » Que el tipo de actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1.º, 2.º y 3.º de la letra e) del artículo 197¹.
- » Acreditar la necesidad de implantar la actividad en el suelo no urbanizable que exige el artículo 203.

El fundamento de tal exención es que precisamente se pretende regularizar la situación de actividades preexistentes, en orden a que puedan obtener la autorización ambiental de la que carecen.

5. ¿La improcedencia de adoptar medidas de protección de la legalidad se refiere a la construcción en la que se ejerce la actividad o también a la actividad?

La regularización de actividades mediante el mecanismo de la DT 15 exige la caducidad de la acción de la Administración para exigir la restauración de la legalidad urbanística de la construcción.

Evidentemente no ocurre así con la actividad cuyo ejercicio es continuado en el tiempo. En el expediente deberá dejarse constancia fehaciente de dicha caducidad de la acción.

Aquellos edificios respecto de los que no estuviera caducada la acción de la Administración para la restauración de la legalidad urbanística no entrarán en el ámbito de aplicación de este precepto y serán objeto de un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

6. ¿La regularización de la actividad exige que la misma se adecúe al planeamiento urbanístico o es viable en supuestos de actividades ejercidas en contra de las previsiones del planeamiento urbanístico?

Si se ha arbitrado un procedimiento extraordinario de legalización es, precisamente, porque no se cumple con el planeamiento (del tipo incumplimiento de distancia a lindes, tamaño mínimo de parcela, o similares), puesto que, de cumplirse, no sería necesaria la regularización.

En este sentido, el apartado 1 b) de la DT 15, establece que *“Será posible la regularización especial siempre que se cumplan las siguientes circunstancias y condiciones: b) Se podrán admitir obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente”*.

De lo que se deduce que la figura de la DT 15 admite la concesión de este tipo de DIC extraordinaria para obras y actividades que incurren en una “inadecuación” del planeamiento.

Así, no podemos denegar la utilización de la vía regulada en la DT 15 con el argumento de que se incumple uno de estos parámetros establecidos en el planeamiento, ya que entonces no tendría sentido la existencia de la figura. El procedimiento debe tramitarse, aunque la actividad incumpla algún parámetro (por ejemplo, que el plan exija una parcela mínima de 20.000 m² y la actividad se asiente sobre una parcela de 15.000 m²). Lo que no debe suponer el procedimiento es ahondar en los incumplimientos del planeamiento preexistentes, en sentido que se expone en el apartado 8. 1).

¹ Redacción dada por la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

7. ¿Qué obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad se permiten? [DT 15.1. b]

De la regulación establecida en la DT 15, párrafo primero, letra b) resulta que las obras que pueden autorizarse son de dos tipos:

- *“Obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad que no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente”.* En este sentido:

a) Se puede ampliar el edificio, siempre que la ampliación esté dentro de los límites establecidos en el planeamiento municipal.

[Por ejemplo, si se permite una ocupación de parcela del 15% y la edificación ocupa un 10%, se podría ampliar hasta el 15% de parcela. Si la edificación ocupa un 15% o más no se podrá ampliar. Lo mismo sería aplicable a la altura o a la separación a lindes. Por ejemplo, una separación a lindes de 4m cuando las normas urbanísticas establecen 5m: si la ampliación se realiza por otro paramento de la edificación acorde con el planeamiento, pero manteniendo los 4 m de separación a lindes, en la medida que no se acentúa el incumplimiento del planeamiento se podrá autorizar. Pero si la separación a lindes pasara de 4 a 3 m. no se podría realizar].

b) Se puede ampliar el uso siempre y cuando esté permitido por el planeamiento.

[Por ejemplo, si en una nave tengo una línea de producción y se incorporan dos, sin afectar a la edificación, no se impediría la regularización de la actividad, siempre que el uso esté permitido por el planeamiento. Si el uso no está permitido por el planeamiento no se podría ampliar, pero si sería admisible la regularización]

- *“Se permitirán ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales siempre que no superen el 20 % de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en*

uso. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario”

Este segundo tipo de obras susceptibles de autorizar solo tiene sentido si añade algún contenido al tipo de obra indicado en el apartado anterior y ese algo es que, aunque se acentúe el incumplimiento del planeamiento municipal, es posible hacer ampliaciones de las edificaciones siempre que se cumplan dos condiciones:

a) Que el motivo de la ampliación sea cumplir las condiciones derivadas de la normativa ambiental. No tendría sentido obligar a obtener una autorización ambiental si luego por estas determinaciones no se pueden cumplir las condiciones medioambientales. Por ejemplo, la construcción de una depuradora de la industria.

Dado que la obra atiende a exigencias derivadas de la normativa ambiental será en el procedimiento de intervención ambiental donde se concretarán dichas obras, con la precaución de que las condiciones ambientales que requieren de una obra de ampliación han de estar vinculadas a los procesos productivos implantados, puesto que no puede plantearse una obra de ampliación para incrementar la producción con el pretexto de que así se impacta ambientalmente menos.

b) Que la ampliación no supere el 20% de la superficie ocupada o la edificabilidad construida y en uso.

- Las obras que requiera la adecuada conexión con el sistema viario, así como el suficiente abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas. Si la parcela carece de los servicios urbanísticos básicos deberán implantarse, y en el procedimiento administrativo de regularización se incorporarán los informes sectoriales correspondientes.

8. ¿Qué límites a la regularización establece la DT 15.3?

La ratio de la norma [DT 15.3] es limitar la posibilidad de regularizar actividades industriales cuando se produzca un choque normativo o se contradigan determinaciones territoriales o sectoriales. El texto contiene una proclama general respecto de las limitaciones a la regularización:

3. No podrán otorgarse estas declaraciones de interés comunitario, cuando la consolidación de la actividad en suelo no urbanizado resulte incompatible con un desarrollo territorial del municipio, acorde con los principios de esta ley y de la estrategia territorial valenciana...

Para, seguidamente, relacionar una serie de supuestos concretos en que aquella se concreta:

...por afectar valores ambientales o paisajísticos, por ser incompatible con afecciones territoriales, por su cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras.

La norma pretende, de este modo, concretar la proclama general para los supuestos relacionados; sin embargo, alguno de ellos son conceptos jurídicos indeterminados que precisan de acotación al objeto de ser entendidos con claridad y poder ser aplicados con mayor rigor.

■ Afecciones a valores ambientales y paisajísticos.

Deberá resolverse a partir de los estudios correspondientes que acompañarán al proyecto de DIC. Del contenido de estos documentos y de los informes ambientales y paisajísticos que se emitan al respecto resultará la viabilidad de la regularización -total o parcial- así como la exigencia de los condicionantes que resulten del Estudio de Integración Paisajística.

■ Incompatibilidad con afecciones territoriales

Allí donde exista una afección sectorial que limite la aplicación de la DT 15, aquella prevalecerá sobre la regularización que permite la DT 15. Lo explicaba muy bien -aunque hoy derogado- el artículo 63.2 de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana [«Límites a la potestad de planeamiento»], al proclamar: "2. La potestad de planeamiento estará sujeta al resto de determinaciones derivadas de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables".

Por consiguiente, la regularización no puede prevalecer sobre las afecciones sectoriales [carreteras, cos-

tas, etc....] y no procederá allí donde la afección sectorial la impida en su totalidad; sin perjuicio de que en aplicación del principio de proporcionalidad, proceda parcialmente allí donde sea posible conjugarla con la afección sectorial.

■ Dificultar la implantación de infraestructuras

Aun cuando el texto normativo no especifica qué tipo de infraestructuras limitan la regularización, la interpretación debe ser amplia puesto que no puede admitirse que actividades que tienen su origen en un ilícito impidan o condicionen la implantación de infraestructuras de todo tipo ligadas al interés público.

Por consiguiente, la preservación de este interés público deberá prevalecer frente al derecho a regularizar que otorga la DT 15. Por otra parte, por infraestructuras debe entenderse aquellas previstas por el propio planeamiento y destinadas a dotar de calidad de vida a los ciudadanos [desde la infraestructura verde, a estaciones depuradoras, depósitos de agua u otras similares].

■ Cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros

Debe tratarse de industrias que por sus características e impacto resulten incompatibles con el uso residencial, al que claramente el legislador da preferencia. No se diferencia si el uso residencial existente ha de ser o no acorde a planeamiento, basta que exista un uso residencial que pueda resultar incompatible con la industria para que no pueda activarse el proceso de urbanización.

En cuanto a la distancia admisible, visto que la ley no establece ninguna, habrá de estarse a la casuística. Así, para cada caso concreto, deberá atenderse a las circunstancias específicas del supuesto que, lógicamente, habrán de ponderar la distancia en función de los impactos que sobre el residencial existente genere, en términos de molestias, peligrosidad, etc., la actividad industrial a regularizar conforme a la legislación ambiental de control de actividades.

Por otra parte, la alusión que la DT 15.3 efectúa a "posibles usos residenciales futuros" no puede aceptarse sino desde el momento en que dichos usos presenten un determinado grado de concreción que, en ningún caso, debe ser inferior al establecido en el artículo 50 LOTUP al iniciarse el procedimiento mediante la presentación, por el órgano promotor frente al órgano ambiental, del borrador de plan y el documento inicial estratégico de una iniciativa de planeamiento.

9. ¿En qué plazo puede solicitarse la DICr?

El plazo para solicitar la tramitación de la DICr finaliza el 31 de diciembre de 2021.

- » Este plazo es para solicitar la DICr.
- » La solicitud ha de acompañarse de la documentación requerida en el artículo 203 de la LOTUP.

10. ¿En qué plazo ha de solicitarse la autorización ambiental que corresponda?

Desde que se obtiene la DICr (es decir, desde la fecha de la notificación de la resolución) el promotor tiene tres años para obtener la autorización ambiental que corresponda, de acuerdo con la Ley 6/2014. Este plazo es para obtener la autorización ambiental.

11. ¿Qué efectos tiene la no regularización de la actividad?

En caso de no obtenerse la autorización ambiental en el plazo de tres años tras la obtención de la DICr, por causas imputables al promotor de la actividad, procederá la caducidad de la DICr, con los efectos previstos en el artículo 207.4 de la LOTUP, es decir, el cierre de la actividad y desmantelamiento de construcciones e instalaciones.

Pasados los plazos indicados en los párrafos anteriores, sin haber alcanzado la plena legalización de la actividad, esta deberá dejar de ejercerse, con independencia que el promotor de la actividad haya iniciado o no el procedimiento de regularización, ya que la consecuencia de la no regularización se predica de todas las actividades existentes e irregulares, no solo de aquellas que hayan iniciado el procedimiento de legalización.

De tal manera que la Ley 1/2019, respecto de las actividades irregulares, es una ley de punto final que concede un plazo para la regularización y una cautela referida a que, vencido el plazo sin haberse alcanzado dicha regulación, procederá la clausura antes referida.

12. ¿La regularización de la actividad conlleva la legalización de la edificación en la que se desarrolla?

No. La disposición transitoria quince tiene por objeto actividades que se ejercen en edificaciones respecto las cuales ha prescrito la acción de la administración para restaurar la legalidad urbanística, por lo que se trata de edificaciones sin licencia de obras.

13. ¿Qué régimen jurídico se aplica a la DICr?

El régimen jurídico de la DICr será el establecido en la DT 15, régimen que se aplicará con carácter preferente al régimen ordinario. No obstante, en todo lo no previsto en la DT 15 se aplicará el régimen ordinario de las DICs, artículos 197 y 200 y siguientes de la LOTUP. Por ello, establece esta DT que se requerirá de acuerdo con el artículo 203.3 y 4 un estudio de integración paisajística y no podrán autorizarse edificaciones o usos incompatibles con los informes de patrimonio cultural o los documentos ambientales, que resulten exigibles de acuerdo con la normativa sectorial.

14. ¿Cómo se regularizan las industrias y actividades que se encuentran situadas en unidades de ejecución en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable? (DT 15.5)

La DT 15.5 establece dos mecanismos al respecto:

1. Ejecutando las previsiones del planeamiento, pudiendo efectuar, si fuera necesario, modificaciones de la ordenación pormenorizada para subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialmente previstas.

En este punto no hay régimen de excepcionalidad, se aplica el procedimiento ordinario de planeamiento. Se han de ejecutar las

previsiones de planeamiento, sin perjuicio de que estas se puedan cambiar mediante una modificación de plan, pero sin que se establezca ningún régimen especial respecto de la ejecución del planeamiento, ni respecto de la posible necesaria modificación.

2. Clasificando el suelo como no urbanizable para luego aplicar el régimen jurídico de la DICr.

a) La desclasificación exige la tramitación de una modificación de planeamiento que tiene carácter estructural por afectar a la clasificación de suelo. Esta modificación es sencilla dado su objeto, pero deberá mantenerse el equilibrio de infraestructuras, equipamientos y dotaciones adscritas a este suelo y que estuvieran vinculadas a otros ámbitos de planeamiento.

b) La desclasificación de suelo será en todo caso una decisión administrativa adoptada en función de los intereses generales. Por tanto, su finalidad no puede ser única y exclusivamente la regularización de la industria.

c) **La desclasificación deberá estar aprobada en el plazo de tres años desde la publicación de esta disposición, es decir, antes del 07/02/2022.**



GENERALITAT
VALENCIANA

TOTS
A UNA
veu

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat