



## DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL

**Primero.-** La normativa aplicable al presente supuesto es la siguiente:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC)

**Segundo.-** Configura el art. 228.3 del TRLOTUP el ámbito de aplicación de la minimización de impacto territorial, siendo aplicable a aquellas edificaciones en suelo no urbanizable que reúnan las siguientes condiciones:

- 1) Requieran legalizar la obra y el uso residencial
- 2) Se encuentren completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014

La tramitación ordinaria, conforme a lo establecido en el art. 229.1 del TRLOTUP, será la ordenación mediante plan especial, que actuará sobre aquellos núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, al haberse efectuado su implantación al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

Se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. 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.

En este orden, en aquellos supuestos en los que existan edificaciones susceptibles de acoger usos residenciales, en los términos del art. 228, que por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización deberán solicitar la **declaración de situación individualizada**.

**Tercero.-** En el supuesto de reunir la edificación los requisitos para ser declarada su situación como individualizada, la parte interesada deberá **presentar solicitud al Ayuntamiento** para que se proceda a tramitar la correspondiente declaración plenaria. Dicha solicitud, a efectos de justificar su situación y de acreditar los requisitos antes indicados, deberá ir acompañada de la siguiente **documentación**:

- 1) Solicitud normalizada de declaración individualizada de minimización.
- 2) Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- 3) Memoria técnica, suscrita por técnico competente (competencia que se precise según lo establecido en la LOE), que contendrá, al menos, la siguiente información:



1. Descripción de las principales características de la vivienda, tales como: su superficie, antigüedad, localización precisa (incluyendo referencia catastral y geolocalización); las edificaciones e instalaciones auxiliares, usos a que están destinadas, superficies, antigüedad; características constructivas, tanto de la vivienda como de las edificaciones e instalaciones auxiliares; el vallado de parcela; los sistemas de evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica.
2. Fotografías: de la vivienda y de las edificaciones e instalaciones auxiliares; de la parcela, desde el vial de acceso a la misma; y del vallado de parcela, en todos sus linderos.
3. Planos: de situación, a escala mínima 1:5000, sobre cartografía del plan general (incluirá el entorno próximo en un radio mínimo de 100 metros); de clasificación urbanística, a escala mínima 1:10.000, sobre cartografía del plan general; de parcela, a escala mínima 1:200, donde se grafien las edificaciones e instalaciones auxiliares, acotando sus retranqueos al resto de parcelas colindantes y a eje de viales; de fachadas, donde se acote la altura de cornisa y altura máxima de la vivienda y edificaciones e instalaciones auxiliares.

**Cuarto.-** Presentada la documentación anterior, esta será objeto de **informe de los servicios técnicos municipales** (pudiendo practicarse, si se estima necesario, visita de inspección a la parcela y edificación o edificaciones ubicadas en la misma) en el que se debe dejar constancia, en su caso, de que se cumplen los siguientes requisitos:

- 1) Que la parcela mantiene las características rurales.
- 2) Que la edificación o edificaciones que se pretenden legalizar son de uso residencial. Para justificar que el uso de una edificación es residencial, a los efectos de la minimización pretendida.
- 3) Que dicha edificación o edificaciones estaban completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.
- 4) Que dicha edificación o edificaciones no forman parte de un núcleo de viviendas (es decir, se encuentran en un ámbito con una densidad inferior a 3 viv/ha), por lo que no puede integrarse en un Plan Especial de Minimización.

En dicho informe técnico municipal se establecerán las condiciones edificatorias a las que deberá ajustarse la posterior licencia de minimización (legalización) de la edificación o edificaciones, en cumplimiento de lo establecido en el último inciso del apartado 1 del artículo 230 del TRLOTUP, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 231.3 de dicho texto legal. Para el establecimiento de dichas condiciones edificatorias, los servicios técnicos municipales utilizarán como criterios de referencia los establecidos en el apartado 8.6.2 de la *“Guía Orientativa para la Minimización del Impacto Territorial”* publicada por la Generalitat Valenciana.

Asimismo, dicho informe técnico municipal establecerá las imprescindibles “obras de minimización” que deberán contemplarse en la ulterior licencia de minimización, teniendo como referencia lo establecido en el artículo 229.3 a) del TRLOTUP.

Además, dicho informe técnico municipal, relacionará la documentación que se deberá acompañar a la ulterior solicitud de licencia de minimización, la cual, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del artículo 230 del TRLOTUP, será la siguiente:



- a) Estudio de integración paisajística, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 190.2 del TRLOTUP.
- b) Un análisis de las afecciones y riesgos ambientales-territoriales y medidas propuestas para evitarlos (medidas correctoras).
- c) Un proyecto básico donde se describa la situación actual de la edificación o edificaciones y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 190.1.c) y concordantes del TRLOTUP. En dicho proyecto, por tanto, debe atenderse a las condiciones edificatorias y a las imprescindibles “obras de minimización” que se hayan establecido en el informe técnico municipal.

Finalmente, el informe técnico municipal contendrá una relación de organismos sectoriales potencialmente afectados, a los efectos de solicitar los pertinentes informes de los mismos en la ulterior tramitación de la licencia de minimización, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 230 apartado 4 del TRLOTUP.

**Quinto.-** Emitido el informe técnico, se procederá a formular propuesta de resolución, que será notificada a la parte interesada concediéndole plazo de audiencia de quince (15) días hábiles al amparo de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En caso de no presentarse alegaciones, dicha propuesta de acuerdo se elevará al Pleno del Ayuntamiento. En caso de que se hayan presentado alegaciones, se elevará nueva propuesta de acuerdo (estimando o desestimando las alegaciones en virtud de los nuevos informes técnicos que, en su caso, se hayan podido emitir).

**Sexto.-** El acuerdo plenario dejará constancia del cumplimiento de los requisito antes indicados (art. 228.3 TRLOTUP) y contendrá la determinación de las condiciones edificatorias y de las imprescindibles obras de minimización que deberán contemplarse por el interesado en su ulterior licencia de minimización (legalización), transcribiendo al efecto las que se hayan establecido en el informe técnico municipal, asimismo, se indicará la documentación que el interesado debe acompañar a dicha solicitud de licencia.

Por último, se requerirá al interesado para que en el **plazo máximo de un año** desde que reciba la notificación del mismo solicite en el Ayuntamiento la pertinente **licencia de minimización (legalización)**, y que posteriormente, en un **plazo máximo de cuatro años** desde la obtención de la citada licencia, solicite en el ayuntamiento la **licencia de ocupación** aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial así como el resto de documentos técnicos necesarios.

**Séptimo.-** La declaración de situación individualizada implica la suspensión, en su caso, de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en estos. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o en tramitación. Todo ello al amparo de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 230 del TRLOTUP.

**Octavo.-** El incumplimiento de la obligación de presentar en el plazo de un año (desde la notificación del acuerdo plenario de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial) la solicitud de licencia conllevará la pérdida de eficacia de dicha declaración plenaria, produciéndose por tanto su caducidad (la cual será acordada por el Pleno del Ayuntamiento previa tramitación de un específico expediente al respecto con



trámite de audiencia previa al interesado), lo que implicará la reactivación de la tramitación de los expedientes indicados en el apartado anterior, así como la reactivación de los plazos de prescripción y caducidad.

La citada pérdida de eficacia de la declaración plenaria (y los citados efectos que la misma conlleva) se producirá igualmente si, una vez solicitada la licencia de minimización en el citado plazo máximo de un año, la misma resultara denegada, o bien el procedimiento para su concesión resultara caducado por no atenderse por el interesado al requerimiento de subsanaciones que pueda serle exigido. Si dicha denegación o caducidad del expediente en tramitación se produce con anterioridad al transcurso del plazo de un año citado en el punto anterior, este último se verá reanudado (no reiniciado) desde la fecha de denegación o caducidad del expediente en tramitación. Y ello porque el citado plazo de un año es un plazo de caducidad, no de prescripción.

En virtud de ello, mientras el citado plazo de caducidad de un año no se haya agotado completamente, el interesado podrá volver a solicitar de nuevo la preceptiva licencia de minimización de impacto territorial.

Asimismo, dicha pérdida de eficacia (y de sus efectos) se producirá si en el plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la citada licencia no se solicita en el Ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de documentos técnicos necesarios.

**Noveno.-** A la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial, deberá acompañarse de forma obligatoria, la siguiente documentación:

**A. En el supuesto de que la licencia de minimización no conlleve la ejecución de obras.**

- a) Estudio de integración paisajística
- b) Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos.
- c) Fotografías de cada una de las fachadas de la vivienda, de las edificaciones auxiliares y de los vallados en todos sus linderos.
- d) Proyecto de legalización con el siguiente contenido:
  - 1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE, relativo a la obra ejecutada.
  - 2. Memoria constructiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE, con las siguientes salvedades:
    - a) No se aportarán los anejos a la memoria relativos al Plan de Control de Calidad y Estudio de Seguridad y Salud.
    - b) El presupuesto detallado podrá sustituirse por una estimación del coste de las obras, con justificación de los criterios utilizados.
    - c) Descripción constructiva y gráfica de la solución técnica adoptada para la depuración o eliminación de vertidos autorizados por la Confederación Hidrográfica u objeto de certificación de inexistencia (depuradora o depósito).



3. Cuadro justificativo de los parámetros urbanísticos que presenta la parcela (superficie, ocupación, alturas, número de plantas...), con declaración suscrita por el técnico redactor del cumplimiento de la normativa urbanística.

4. Certificado de inexistencia de vertido o autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica.

5. Planos:

a) De situación y emplazamiento, referido a la cartografía municipal y al planeamiento aplicable, a la misma escala que éste.

b) En su caso, de alineaciones y rasantes, acotado, a escala 1/500, con referencia a las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes. En este plano se reflejarán y acotarán, asimismo, las secciones de los viales a que da fachada la parcela y, en su caso, los terrenos de cesión para viario público.

c) Catastral: Copia del plano catastral actualizado.

d) Plano de desmontes y rellenos justificando, en su caso, la ausencia de aportación de tierras exteriores para el relleno de la parcela e indicando claramente las referencias existentes.

1.\* NRN: Nivel de la rasante natural preexistente.

2.\* NRM: Nivel de la rasante modificada.

e) De la parcela, a escala 1/200, sobre base topográfica, acotando las dimensiones de la misma y su superficie, señalando la superficie bruta, neta y de cesión dotacional, en su caso. Asimismo, se reflejará el arbolado existente y aquellos elementos que, por su específica protección, puedan condicionar la edificación.

f) De urbanización, cuando no se precise la urbanización simultánea teniendo por tanto dicho plano carácter descriptivo. Se indicará las características de la red viaria, anchura y pavimentación de las aceras, situación del mobiliario urbano, alumbrado público, alcorques, trazado de las redes existentes y situación de las acometidas previstas. En caso de precisar la ejecución de un rebaje de acera para vado de vehículos deberá aportarse detalle constructivo y acotado del mismo.

g) De conjunto, indicando ocupación y retranqueos de la edificación. Se incluirá un cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de edificación, y se señalará también la afección a las preexistencias de la parcela (arbolado, etc.).

h) De plantas de la edificación, con cotas y superficies, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, en su caso, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos.

i) De alzados y secciones acotadas, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, en su caso, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos, incluyendo la sección de toda la parcela e indicando el perfil topográfico previo a la actuación y el definitivo que se propone.

e) Autorizaciones sectoriales que procedan y que deban ser tramitadas directamente por el interesado.

**B. En el supuesto de que la licencia de minimización conlleve la ejecución de obras.**

a) Estudio de integración paisajística

b) Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos.



c) Fotografías de cada una de las fachadas de la vivienda, de las edificaciones auxiliares y de los vallados en todos sus linderos.

d) Proyecto de legalización, con el siguiente contenido:

1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE.

2. Memoria constructiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE, con las siguientes salvedades:

a) El presupuesto detallado podrá sustituirse por una estimación del coste de las obras, con justificación de los criterios utilizados.

b) Descripción constructiva y gráfica de la solución técnica adoptada para la depuración o eliminación de vertidos autorizados por la Confederación Hidrográfica u objeto de certificación de inexistencia (depuradora o depósito).

3. Cuadro justificativo de los parámetros urbanísticos que presenta la parcela (superficie, ocupación, alturas, número de plantas...), con declaración suscrita por el técnico redactor del cumplimiento de la normativa urbanística.

4. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido establecido en el art. 4.2 del RD 105/2008, de 1 de febrero.

5. Certificado de inexistencia de vertido o autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica.

6. Planos:

a) De situación y emplazamiento, referido a la cartografía municipal y al planeamiento aplicable, a la misma escala que éste

b) En su caso, de alineaciones y rasantes, acotado, a escala 1/500, con referencia a las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes.

En este plano se reflejarán y acotarán, asimismo, las secciones de los viales a que da fachada la parcela y, en su caso, los terrenos de cesión para viario público.

c) Catastral: Copia del plano catastral actualizado.

d) Plano de desmontes y rellenos justificando, en su caso, la ausencia de aportación de tierras exteriores para el relleno de la parcela e indicando claramente las referencias existentes.

\* NRN: Nivel de la rasante natural preexistente.

\* NRM: Nivel de la rasante modificada.

e) De la parcela, a escala 1/200, sobre base topográfica, acotando las dimensiones de la misma y su superficie, señalando la superficie bruta, neta y de cesión dotacional, en su caso.

Asimismo, se reflejará el arbolado existente y aquellos elementos que, por su específica protección, puedan condicionar la edificación.

f) De urbanización, cuando no se precise la urbanización simultánea teniendo por tanto dicho plano carácter descriptivo. Se indicará las características de la red viaria, anchura y pavimentación de las aceras, situación del mobiliario urbano, alumbrado público, alcorques, trazado de las redes existentes y situación de las acometidas previstas. En caso de precisar la ejecución de un rebaje de acera para vado de vehículos deberá aportarse detalle constructivo y acotado del mismo.



- g) De conjunto, indicando ocupación y retranqueos de la edificación. Se incluirá un cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de edificación, y se señalará también la afección a las preexistencias de la parcela (arbolado, etc.).
- h) De plantas de la edificación, con cotas y superficies, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, en su caso, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos.
- i) De alzados y secciones acotadas, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, en su caso, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos, incluyendo la sección de toda la parcela e indicando el perfil topográfico previo a la actuación y el definitivo que se propone.

e) Autorizaciones sectoriales que procedan y que deban ser tramitadas directamente por el interesado.

Una vez obtenida la licencia de minimización de impacto territorial y, antes del inicio de las obras, se presentará Proyecto de Ejecución, con el contenido mínimo establecido en el Anexo I del CTE, Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y salud y Plan que refleje cómo llevará a cabo el poseedor las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición.

Tanto el proyecto básico como el proyecto de ejecución y demás documentación técnica distinguirán claramente las edificaciones anteriores a la minimización, las demoliciones y las obras a ejecutar establecidas en la declaración.

**Décimo.-** La licencia de minimización se someterá a las reglas ordinarias de tramitación de las licencias urbanísticas de edificación contempladas en el artículo 215 del TRLOTUP. Sin perjuicio de ello, además de dichas reglas ordinarias, se llevarán a cabo los siguientes trámites específicos, derivados de lo establecido en los artículos 230 y 231 del TRLOTUP:

- a) Precisará informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas, el otorgamiento de licencia a edificaciones, respecto de las cuales quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se encuentren:
  1. Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.
  2. Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.
- b) En el supuesto de que el procedimiento finalice con la concesión de la licencia, el promotor interesado solicitará además las autorizaciones sectoriales que resulten necesarias, en su caso, para realizar las obras de minimización del impacto territorial previstas en el proyecto.
- c) En estas edificaciones objeto de la licencia de minimización no se podrá autorizar ninguna obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. La licencia de minimización podrá 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. La concesión de estas licencias futuras deberá contar con informe previo vinculante de la conselleria competente en materia de urbanismo y paisaje.



d) En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.

e) En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil y el Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

f) Cuando concurra alguno de los supuestos contemplados en las letras d) y e) anteriores, deberá integrarse en el expediente de licencia de legalización o minimización de impacto territorial una declaración responsable suscrita por el promotor en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

g) El acto de otorgamiento de estas licencias contendrá el conjunto de condicionantes establecidos, que deberán verificarse por parte del ayuntamiento. Asimismo, el ayuntamiento comunicará de forma telemática (a través de la Plataforma Urbanística Digital) a la conselleria competente en urbanismo dicho otorgamiento, y también será comunicado a la Agència Valenciana de Protecció del Territori.

**Undécimo.-** En el plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia de minimización de impacto territorial la persona interesada debe solicitar la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de documentos técnicos necesarios. El Ayuntamiento comunicará a la Agencia de Protección del Territorio el acto de otorgamiento de esta licencia.

En el caso de que concurra alguno de los supuestos establecidos en las letras d) y e) del fundamento anterior, y en virtud de ello se haya aportado al expediente de licencia de minimización de impacto territorial la declaración responsable que se cita en la letra f) anterior, deberá acompañarse a la solicitud de la licencia de ocupación un 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.