

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

**Expte:** C-23/23.

**Asunto:** Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial.

**Ref:** OL/rm.

**AYUNTAMIENTO DE BUÑOL**

C/ CID, 20

46360 - BUÑOL

Con fecha de registro 16/03/23 ha tenido entrada consulta del Ayuntamiento de Buñol mediante la que plantean determinadas cuestiones relacionadas con los procedimientos de minimización de impactos ambientales y territoriales, concretamente los generados por edificaciones aisladas en suelo no urbanizable (minimización individualizada), regulados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell.

Concretamente, en el primer apartado, el ayuntamiento de Buñol plantea las siguientes cuestiones:

*PRIMERO. Sobre parcelas en las que exista una edificación principal construida con anterioridad al 20/08/2014 que se destine al uso vivienda y que puede ser objeto de expediente de minimización de impacto territorial, ¿es posible tramitar dicho expediente si sobre la misma parcela existen otras edificaciones construidas con posterioridad al 20/08/2014?*

De acuerdo con el artículo 230.1 del TRLOTUP, las personas propietarias de edificaciones susceptibles de acoger los usos residenciales previstos en el artículo 228 del texto refundido 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 de minimización de impacto territorial (DSIMIT). Para ello, deberán presentar ante el Ayuntamiento, junto a la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de los previstos en el artículo 228.2 del TRLOTUP. Asimismo, deberán justificar que se cumplen los requisitos mínimos siguientes para obtener la DSIMIT:

- Las parcelas mantienen la morfología rural y no se cumplen con las características propias de las zonas urbanizadas, por lo que conservan una parcelación de características rurales.
- Las construcciones se encuentran completamente acabadas antes del 20/08/2014.
- La densidad del ámbito definido es inferior a 3 viviendas por hectárea y la vivienda no forma núcleo de población.
- La construcción principal existente en la parcela es susceptible de acoger los usos residenciales descritos en el artículo 228.

Según lo especificado en el art. 228.3 del TRLOTUP : *Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial, a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.* Por el contrario, aquellas construcciones ejecutadas en fecha posterior no pueden incluirse en el procedimiento de minimización. No obstante ello, si una construcción cumple los requisitos establecidos, puede incluirse en un procedimiento de minimización de impacto ambiental y territorial (individualizado en este caso), existiendo otras edificaciones en la parcela ejecutadas con fecha posterior al 20/08/2014. Sobre estas últimas, sin posibilidad de legalización a través de este procedimiento, se deberá iniciar actuaciones en materia de protección de la legalidad urbanística. Para ello, el ayuntamiento deberá comunicar esta situación a la Agencia Valenciana de Protecció del Territori (AVPT) si ha llevado a cabo la adhesión a la misma, o proceder de oficio a la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística. En la tramitación del citado expediente se resolverá si la construcción posterior al 20/08/2014 es legalizable o, por el contrario, se deben ordenar las medidas de restauración oportunas para restablecer la legalidad urbanística en la parcela.

Conclusión: sobre la edificación principal destinada a vivienda puede tramitarse un procedimiento de minimización, por estar totalmente finalizada antes del 20/8/14; sobre el resto de edificaciones no, por estar finalizadas en fecha posterior.

*SEGUNDO. En el caso de que la cuestión anterior sea afirmativa, ¿la minimización de impacto territorial se debe extender tanto a las edificaciones construidas con anterioridad al 20/08/2014 como a las edificaciones construidas con posterioridad al 20/08/2014? o bien ¿la minimización se debe limitar única y exclusivamente a las edificaciones construidas antes del 20/08/2014, debiendo iniciar expediente de protección para las edificaciones que sean posteriores al 20/08/2014?*

La pregunta formulada ya ha sido contestada. La vivienda principal será objeto de minimización. Si existe algún elemento constructivo complementario separado de la vivienda principal, totalmente finalizado antes del 20/8/14 , y siempre que esté íntimamente conectado

con el uso residencial (pe, una piscina), podrá ser también objeto de minimización. Si el elemento constructivo está finalizado con posterioridad al 20/8/14 (aunque tenga conexión con el uso residencial), no será objeto de minimización. Los elementos constructivos no conectados con el uso residencial (pe, un invernadero) no serán objeto de un procedimiento de minimización, independientemente de su fecha de finalización.

*TERCERO. En el caso de que la primera cuestión sea afirmativa y la minimización de impacto territorial se deba limitar única y exclusivamente a las edificaciones construidas antes del 20/08/2014, ¿la Declaración de Situación Individualizada debe incluir referencia a que la posterior licencia de legalización debe incluir las obras de derribo de lo ilegalmente construido con posterioridad al 20/08/2014?*

Según lo establecido en el art. 230 del TRLOTUP:

*“Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento. La declaración de situación individualizada debe incluir las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no serán aplicables los requisitos establecidos en el artículo 211.1.b de este texto refundido.”*

De lo expuesto se desprende que en la declaración de situación individualizada (DSI), se imponen las condiciones edificatorias que serán de aplicación a la vivienda objeto de la minimización individualizada. Para las construcciones existentes que no se pueden acoger al procedimiento de minimización, es decir, las construidas con posterioridad al 20/08/2014, se deberán iniciar actuaciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística, según lo indicado en la respuesta anterior. Es decir, se incluirá como una condición edificatoria para la concesión de la licencia, que el ayuntamiento inicie y tramite el oportuno expediente de disciplina urbanística respecto de las edificaciones posteriores a 2014, dictando las correspondientes órdenes de restauración de la legalidad urbanística.

*CUARTO. Las respuestas a las anteriores preguntas ¿se pueden extrapolar a cuerpos anexos posteriores al 20/08/2014 que se encuentren unidos físicamente a la edificación anterior a 20/08/2014? o bien, ¿hay que considerar que se trata de una ampliación de la vivienda y que, por tanto no puede minimizar el impacto territorial, ni tan siquiera la vivienda original construida con anterioridad al 20/08/2014?*

Tal y como se ha indicado en las respuestas anteriores, sólo pueden acogerse al procedimiento de minimización de impactos aquellas viviendas existentes con anterioridad al 20/08/2014. Las ampliaciones posteriores a esa fecha deberán someterse a procedimiento de disciplina urbanística como cualquier otra construcción, ya sea exenta o adosada a la vivienda susceptible de minimización.

En la segunda parte del escrito, por parte del ayuntamiento, se plantea la siguiente cuestión:

*“Se han recibido en el ayuntamiento de Buñol diversas peticiones de Declaración de Situación Individualizada para posterior Minimización de Impacto Territorial de viviendas en SNU que acompañan memoria técnica del inmueble y Estudio de Integración Paisajística redactada por Ingeniero Civil.*

*La Memoria Técnica no incluye referencia a las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la edificación, ni incluye la documentación establecida como obligatoria en los términos previstos en el Anexo I del CTE- Parte I, para los proyectos básicos, por lo que a priori deberá completarse una vez sea declarada la situación individualizada de la vivienda y se solicite Licencia de Legalización.*

*Independientemente del contenido de la documentación presentada en esta fase del procedimiento, el uso de las edificaciones que son objeto de Minimización de Impacto Territorial es RESIDENCIAL por lo que se incluyen entre los usos recogidos en el artículo 2.1. a) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Para edificaciones de uso RESIDENCIAL el artículo 10.2. a) de dicha Ley establece que los proyectistas tendrán titulación de ARQUITECTO.*  
(...)

*PRIMERO.- Considerando que las edificaciones que son objeto del expediente de Minimización de Impacto Territorial se destinan al uso RESIDENCIAL ¿qué titulaciones deben poseer los técnicos que redacten los PROYECTOS BÁSICOS de legalización previstos en el artículo 230 del TRLOTUP?*

Según se dispone en el artículo 230 del TRLOTUP, la concesión de licencia de legalización de la construcción instada en una actuación individualizada, debe ajustarse a las condiciones edificatorias establecidas por el pleno del ayuntamiento en la declaración de situación individualizada.

Después de haber obtenido la declaración de situación individualizada, 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 190 y concordantes del TRLOTUP.

La vigente regulación de la minimización de impactos ambientales y territoriales, indica que en el caso de la minimización individualizada, la regularización de la vivienda se obtiene con la “licencia de minimización de impacto territorial” (en el procedimiento de minimización colectiva a la licencia que pone fin al procedimiento se la denomina “licencia de obras de legalización” , esta diferencia de denominación es puramente “literaria”).

El procedimiento en ambos casos finaliza con una licencia. Este acto es el que regulariza la vivienda, y supone una auténtica licencia de obras, que permite precisamente que se implementen las obras de minimización que constituyen el objeto del procedimiento. Por ello, cabe concluir que la licencia obtenida en un procedimiento de minimización sustituye a la licencia ordinaria de obras que no se obtuvo en su momento.

Con ello se consigue la regularización jurídica de la vivienda y la evitación de los impactos ambientales que pretende la minimización. Una vez se hayan ejecutado las obras, deberá solicitarse por el propietario la correspondiente licencia de ocupación que verificará que dicha ejecución es conforme a la licencia (“de obras de legalización” en un caso, y “de minimización de impacto territorial” en otro) (art. 228.5, último párrafo y art. 230.2, segundo párrafo TRLOTUP).

Por todo lo dicho anteriormente, teniendo en cuenta que el régimen aplicable a la licencia de minimización es el régimen general de licencia para vivienda ordinaria (art. 215 TRLOTUP), se desprende que para la redacción de los proyectos básicos de legalización, el proyectista deberá estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la redacción del proyecto básico de obra, según lo determinado en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), en función de los usos establecidos en el artículo 2 de la citada ley.

El artículo 2.1 de la LOE establece los siguientes usos:

- a) *Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.*
- b) *Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.*

c) *Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.*

Y según el artículo 10.2 de la misma ley:

*Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.*

En este caso, tal y como indica el ayuntamiento de Buñol en su consulta, la titulación académica y profesional habilitante para la redacción de proyectos en uso RESIDENCIAL, es la de ARQUITECTO.

No obstante ello, según se indica en la LOE, podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos (sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio) cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

Para un estudio mas detallado de todas las cuestiones relacionadas con la minimización, puede consultarse en la web de la Dirección General de Urbanismo la Guía orientativa para la minimización del impacto territorial;

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551182/167854409/Gu%C3%ADa+Orientativa+Minimizaci%C3%B3n+%28marzo+2021%29.pdf/f950e4f9-5402-4ce6-b5e5-41ece09d4ef7?t=1623159796612>

Y la Guía para la presentación de la documentación técnica en un procedimiento de minimización individualizada:

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551182/367458161/2.+MANUAL+DE+MINIMIZACION+DE+IMPACTO+TERRITORIAL.pdf/7ba77780-7c18-385b-3a05-8db3d0ea8ff3?t=1680160248288>

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece que es atribución de la persona titular de la Dirección General con

competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo: *“Evacuar, previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno, las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los Ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”.*

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO