

GUIA ORIENTATIVA PER A LA MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL:

REGULARITZACIÓ D'HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

**TOTS
A UNA
veu**



**AGENDA URBANA
VALENCIANA**

DIRECCIÓ**Director general d'Urbanisme:**

Vicente Joaquín García Nebot.

Subdirecció General d'Urbanisme:

Anna Piñeiro Valls

Óscar López Giménez

Emilio Argente Hernández

EQUIP TÈCNIC**Universitat Politècnica de València.****Departament d'Urbanisme:**

José Sergio Palencia Jiménez

Mercedes Almenar-Muñoz

Eric Gielen

DISSENY I MAQUETACIÓ

Isabel Giner Marco.

ISBN: 978-84-482-6554-0



AGRAÏMENTS

Agraïm l'intens treball realitzat per l'equip redactor, els professors del Departament d'Urbanisme de la Universitat Politècnica de València, el doctor enginyer de Camins, Canals i Ports, José Sergio Palencia Jiménez; la doctora en Dret i advocada urbanista, Mercedes Almenar Muñoz; i el doctor enginyer agrònom, Eric Gielen, expert en l'URBAN SPRAWL.

Als serveis tècnics dels diversos serveis afectats [urbanisme, inundabilitat, paisatge, avaluació ambiental, medi natural, prevenció d'incendis, EPSAR i seguretat i emergències] i a la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, per l'esforç realitzat per a solucionar els abocaments incontrolats d'aquesta mena de construccions.

I, finalment, agraïm l'esforç d'anàlisi que ha realitzat el Col·legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, a través de les agrupacions d'arquitectes urbanistes, que ha organitzat jornades d'anàlisi de la problemàtica de la Minimització d'impacte, en les quals s'ha debatut profundament els dubtes que es pretenen aclarir en aquesta guia, a Castelló [18 i 20 de febrer], València [19 i 21 de febrer] i Alacant [3 i 5 de març].

El Director General d'Urbanisme
Vicente J. García Nebot

0.

ÍNDEX



ÍNDEX

1	PRÒLEG	5
2	CONSIDERACIONS PRÈVIES	7
	2.1. OBJECTE	8
	2.2. ANTECEDENTS NORMATIUS	8
	2.3. ABAST DE LA PROBLEMÀTICA	9
	2.4. GLOSSARI DE TERMES	15
3	MARCO NORMATIVO	23
	3.1. NORMATIVA VIGENT	24
	3.2. CRITERIS NORMATIUS I FUNCIONALS	24
	3.3. RÈGIM DELS HABITATGES ANTERIORS A 1975	24
	3.4. EFECTES DE L'INICI DE L'EXPEDIENT DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL	25
	3.4.1. Suspensió d'ordres d'execució, multes coercitives y execució subsidiària per a la dotació de serveis.	25
	3.4.2. Indivisibilitat de les parcel·les incloses en l'àmbit del PE.	25
	3.4.3. Règim d'obres permeses.	25
	3.4.4. Situació de les parcel·les no edificades.	26
	3.4.5. Regularització dels habitatges.	26
	3.5. RÈGIM APLICABLE FINS AL FUNCIONAMENT DE L'AGÈNCIA VALENCIANA DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI	26
4	COMPLIMENT DELS CRITERIS PREVIS PER A L'INICI D'UN PROCEDIMENT DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL	27
5	PROCEDIMENTS DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL	29
	5.1. TIPUS DE PROCEDIMENTS	30
	5.2. PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA (DSI)	30
	5.2.1. Tramitació i documentació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial generat per edificacions aïllades en sòl no urbanitzable.	32

5.3. PROCEDIMENTS COL·LECTIUS PER A LA MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL D'HABITATGES IRREGULARS EN SNU (PEMIT)	33
5.3.1. Tramitació i documentació per a la minimització de l'impacte territorial d'habitatges en SNU mitjançant pla especial (PEMIT) amb l'ordenació estructural [sense delimitació prèvia de l'àmbit]	37
5.3.2. Tramitació i documentació per a la minimització de l'impacte territorial d'habitatges en SNU mitjançant instrument de planejament de delimitació d'àmbits (delimitació)	40
5.4. ASSUMPCIÓ DE RISCOS PER LA PROPIETAT	45

6 RECOMANACIONS PER A MINIMITZAR IMPACTES TERRITORIALS

6.1. RECOMANACIONS EN ELS SERVEIS	47
6.2. RECOMANACIONS EN L'EDIFICACIÓ I PARCEL·LA	50
6.3. MESURES DE MITIGACIÓ ENFRONT DE LES INUNDACIONS	52
6.4. PREVENCIÓ D'INCENDIS (EN ÀMBITS FORESTALS)	53

7 FINANÇAMENT DE LES OBRES DE MINIMITZACIÓ

8 PREGUNTES BÀSIQUES RECURRENTS

8.1. QUÈ ÉS LA MINIMITZACIÓ?	60
8.2. PER QUÈ ÉS NECESSÀRIA LA MINIMITZACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL?	61
8.3. QUIN PROCEDIMENT ÉS L'APLICABLE PER A CADA CAS?	62
8.4. QUINES OBRES ES CONSIDEREN NECESSÀRIES?	64
8.5. LA MINIMITZACIÓ D'IMPACTE I LA DISCIPLINA URBANÍSTICA	65
8.6. EL TRÀMIT	66
8.7. TERMINIS I SILENCI ADMINISTRATIU	67

9 DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 15 LOTUP

1.

PRÒLEG



PRÒLEG

La Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, i desenvolupada posteriorment en la Llei 1/2019, de 5 de febrer, regula de manera nova el procediment per a la minimització de l'impacte ambiental que generen els habitatges construïts irregularment en sòl no urbanitzable prevista.

La casuística que es genera és immensa i, per tant, s'ha considerat necessari ajudar a la seua interpretació per a la posada en funcionament dels procediments.

Amb la present GUIA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE es pretén facilitar uns criteris orientatius que ajuden les administracions, propietaris i propietàries afectats i professionals a adoptar solucions pràctiques que permeten reduir dràsticament l'impacte d'aquests habitatges en el nostre territori.

La LOTUP de 2019 ofereix als ajuntaments i als propietaris un instrument que, a canvi de propiciar la regularització dels seus immobles, exigirà que cessen els abocaments il·legals al subsòl a través de pous negres absorbents que contaminen els nostres aqüífers, que s'integren amb el paisatge rural o que adopten mesures per a mitigar els perills que el repte del canvi climàtic ens imposa, com ara les inundacions o incendis.

Però la regularització d'aquests habitatges sens dubte també generarà ocupació per als i les professionals i petites i mitjanes empreses del sector de la construcció, necessària per a escometre els treballs de minimització.

La LOTUP també pretén, a través de la disposició transitòria 15a, la regularització d'aquelles activitats industrials i productives que es troben de manera irregular en sòl no urbanitzable. La utilització de la declaració d'interés comunitari extraordinària, com a última oportunitat, per a l'obtenció de llicències que regularitzen la seua situació és, certament, l'últim tren per a permetre'n la regularització.

Des de la Conselleria animem a tots els ajuntaments i els propietaris afectats a iniciar els processos de regularització, incoant els procediments de minimització, tant individualitzada com col·lectiva. S'obri una oportunitat única.

**El conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat,
Arcadi España García**

2.

CONSIDERACIONS PRÈVIES



2. CONSIDERACIONS PRÈVIES

En aquest capítol es concreta l'objecte de la Guia, fitant el seu àmbit d'aplicació, s'emmarca la seua necessitat a partir dels seus antecedents normatius, es realitza una avaluació inicial de l'abast de la problemàtica que s'ha identificat en la totalitat del territori valencià, a fi de disposar d'una dimensió global dels àmbits on a priori podria ser aplicable la Guia de minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable [SNU] de la Comunitat Valenciana.

Així mateix, en l'últim epígraf d'aquest capítol s'ha desenvolupat un glossari que permeta concretar determinats conceptes per a aclarir i complementar els termes utilitzats en la LOTUP, els quals seran objecte de compilació reglamentària.

2.1. OBJECTE

L'objecte de la Guia és orientar en la tramitació dels procediments excepcionals, previstos en els arts. 210 a 212 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge [LOTUP], modificada per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, per a la tramitació dels expedients de regularització i minimització de l'impacte territorial d'habitatges implantats irregularment en sòl no urbanitzable, al marge del planejament i de les vies legals.

Què s'entén per minimització de l'impacte territorial?

La reducció dels impactes que produeixen en el medi rural els assentaments residencials en sòl no urbanitzable, sobre els quals no es poden aplicar mesures de restauració de la legalitat urbanística.

2.2. ANTECEDENTS NORMATIUS

El tractament dels diversos problemes ambientals i urbanístics que plantegen els habitatges en sòl no urbanitzable i, especialment, la prestació dels serveis de subministrament d'aigua i depuració d'aigües residuals, donat l'impacte mediambiental que generen, és un dels majors desafiaments als quals s'enfronta l'urbanisme valencià, ja que es tracta de terrenys edificats sense l'execució prèvia de serveis mínims i sense autorització administrativa habilitant ¹.

Per a abordar la regulació de les construccions irregulars en SNU i la magnitud del problema, hem de referir-nos al marc regulador anterior. Des de l'entrada en vigor de **la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable [LSNU 92]**, han sigut diversos els intents de regular des del marc urbanístic el tractament de les edificacions irregulars, sobre les quals ja no cal adoptar mesures de restabliment de l'ordre jurídic vulnerat i de l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística, en haver transcorregut els terminis legalment establits.

Aquesta norma preveia dos mecanismes excepcionals per a escometre la problemàtica de les edificacions i urbanitzacions en SNU, la reclassificació del sòl en urbà i la regularització d'urbanitzacions, que en la pràctica van ser escassament aplicats. S'advertia de la proliferació d'habitatges familiars aïllats, prevalent-se'n de la regulació com a ús complementari vinculat a les activitats agràries i que no suposaren la formació de nuclis de població. No obstant això, es va generalitzar l'execució d'habitatges en tot predi agrícola de grandària mitjana, ja que històricament la propietat està molt fraccionada a la Comunitat Valenciana, no per al productor agrari sinó per a usuaris de segona residència i, fins i tot, per a la demanda turística.

En síntesi, es va estendre l'ús d'aquesta via legal que va comportar el desenvolupament d'usos residencials de caràcter quasi urbà, mancats de planificació ni dotats de les infraestructures

mínimes. Això ha ocasionat efectes mediambientals i territorials negatius i, fins i tot, un indirecte efecte descoratjador en els desenvolupaments residencials subjectes a actuacions reglades d'urbanització.

Posteriorment, la **Llei 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del sòl no urbanitzable (LSNU 04)**, va incidir en la problemàtica dels nuclis d'habitatges existents en el sòl no urbanitzable, consolidats al marge de la legalitat urbanística, però des d'una altra perspectiva, la de garantir el seu mínim impacte territorial en sentit ampli, sense perjudici que el planejament poguera, a més, establir una regularització urbanística conforme a la legislació vigent.

La LSNU 04 va fer recaure en els ajuntaments la tramitació dels expedients d'identificació dels nuclis d'habitatges, d'aprovació autonòmica, que estigueren consolidats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, amb la finalitat de minimitzar-ne l'impacte territorial. La realitat va ser que la falta de mitjans dels ajuntaments i el cost que havien d'assumir els propietaris va fer pràcticament inaplicable aquesta previsió normativa.

Finalment, la **Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, urbanística valenciana (LUV)**, va establir un règim dissuasiu per a les àrees semiconsolidades que preveia la possibilitat de desclassificar com a SNU les edificacions que no comptaren amb els serveis de sòl urbà, i minimitzar el seu impacte mitjançant pla especial.

Aquest nou intent de regularitzar urbanísticament les edificacions en SNU va ser poc operatiu, ja que es feia recaure en els ajuntaments la difícil tasca d'adoptar mesures dràstiques sobre els veïns del municipi.

.....
Per què és necessària la minimització de l'impacte territorial?

Malgrat la dilatada regulació normativa a la Comunitat Valenciana en aquesta matèria, han continuat incrementant-se els problemes associats a les edificacions irregulars, la qual

cosa en gran manera es deu al fet que l'anterior règim jurídic va resultar inaplicable, situació que va generar un escenari de permissivitat i laxitud jurídica.

La falta d'aplicació normativa i d'intervenció administrativa han perpetuat la problemàtica dels habitatges irregulars en sòl no urbanitzable amb serveis deficitaris. L'existència de greus riscos sanitaris originats per abocaments incontrolats a causa de la falta de sanejament, l'afecció a terrenys amb alguna mena de protecció ambiental i la construcció en zones crítiques, especialment amb el risc d'inundació o d'incendi forestal, justifiquen l'actuació prioritària de les administracions públiques.

2.3. ABAST DE LA PROBLEMÀTICA

La majoria dels habitatges en sòl no urbanitzable plantegen diversos problemes ambientals i urbanístics, molt rellevants en el cas de les mancances en els serveis de subministrament d'aigua potable, clavegueram i sobretot depuració d'aigües residuals, donat l'impacte mediambiental que generen, ja que es tracta de terrenys que s'han edificat sense prèvia execució dels serveis mínims i sense autorització administrativa en nombrosos casos, en clar incompliment de les obligacions urbanístiques pels propietaris de les parcel·les. L'existència d'aquests habitatges té incidència sobre l'entorn: l'evident deterioració del paisatge que generen, l'abocament d'aigües residuals sense control ni tractament al subsòl amb afecció als aqüífers subterranis, l'eliminació d'espècies vegetals de major o menor valor, el fraccionament d'hàbitats, ...Els impactes a més d'ambientals també són econòmics, sobretot en relació al cost dels serveis abans comentats per a l'administració pública².

Aquest problema constitueix una anomalia ambiental i urbanística, derivada de l'aixecament

¹ ALMENAR-MUÑOZ, M. [2016], La reiterada infracció de la directiva d'aigües residuals urbanes. Actualitat Jurídica Ambiental, núm. 63, disponible en línia: <http://www.actualidadjuridicaambiental.com/comentario-el-reciente-avance-en-la-proteccion-de-las-zonas-humedas-en-la-comunidad-valenciana/>.

² Gielen, E. [2017]. Costos 'Urban Sprawl' per a l'Administració local: El cas valencià. Volum 19 de Desenvolupament territorial. Sèrie Estudis i Documents. Universitat de València, 2017.

d'edificacions sorgides al marge del planejament, a la qual les successives legislacions urbanístiques han pretés donar una solució sense èxit. Els habitatges en sòl no urbanitzable no van aparèixer recentment, sinó tot el contrari, un gran nombre d'ells ja es van consolidar fa diverses dècades. En un nou impuls, la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, cerca donar una solució decidida que permeta la regularització urbanística d'aquells, la qual cosa s'efectua en el marc de les competències atribuïdes a la Generalitat en matèria d'urbanisme i protecció de medi ambient. És difícil quantificar el nombre exacte de les edificacions existents, precisament per haver sorgit moltes d'elles al marge de la llei. No obstant això, segons dades de la mateixa Generalitat proporcionades en la presentació de la modificació de la LOTUP, es diu que en el nostre territori podrien existir al voltant de 350.000 habitatges construïts en sòl urbà o urbanitzable no urbanitzat i en sòl no urbanitzable sense els serveis bàsics urbanístics o sense les autoritzacions necessàries per a això.

La magnitud del problema en sòl no urbanitzable es pot estimar de manera aproximada, mitjançant la

informació sobre usos del sòl disponible en l'Institut Cartogràfic Valencià.

La superfície edificada amb habitatges en sòl no urbanitzable s'ha obtingut a partir de la base de dades Sistema d'informació de l'ocupació del sòl a Espanya (SIOSE) i el planejament urbanístic, totes dues bases de dades de l'Institut Cartogràfic Valencià. S'ha emprat el SIOSE de l'any 2015, la qual cosa s'ajusta bastant bé a les edificacions objecte de minimització, ja que permet localitzar l'ús residencial i les edificacions acabades abans del 20 d'agost de 2014, conforme al punt 3 de l'art. 210 de la LOTUP 2019.

Font de dades:

- Sistema d'informació de l'ocupació del sòl a Espanya per a la Comunitat Valenciana. SIOSE 2015³.
- Planejament urbanístic de la Comunitat Valenciana. Planejament vigent de la Comunitat Valenciana, confeccionat a partir del planejament aprovat en les Comissions Territorials d'Urbanisme. Les escales van entre 1:5.000 i 1:25.000. Data de revisió: 26/03/2018⁴.

El càlcul de la superfície edificada amb habitatges en sòl no urbanitzable segueix el procediment metodològic següent (Figura 1):

1. Selecció del sòl no urbanitzable, tant comú com protegit en el planejament urbanístic.
2. Selecció en el SIOSE de l'Edificació [cobertura artificial simple 101 en sòl amb les cobertures compostes: 600 - No predefinides; 811 - Casc; 812 - Eixample; 813 - Urbà discontinu]. Segons es defineix en el manual d'interpretació del SIOSE, s'entén per edificació les construccions fixes, fetes amb materials resistents, destinades a allotjar persones, animals, vehicles, maquinària, materials, etc., amb qualsevol fi [residencial, comercial, industrial, etc.].

Dins de la cobertura artificial simple 101 existeixen diversos tipus d'edificacions. De les edificacions destinades a allotjar persones, tan sols s'ha seleccionat les següents:

- Atribut 23: "Habitatge unifamiliar adossat": Edificacions destinades a allotjar persones per al seu ús com a habitatge d'una sola família, limitades per mitgeres que la separen dels habitatges adjacents.
- Atribut 24: "Habitatge unifamiliar aïllat": Edificacions aïllades destinades a allotjar persones per al seu ús com a habitatge d'una sola família.

Els altres tipus d'edificacions destinades a allotjar animals, vehicles, maquinària, materials, etc., per a ús industrial o comercial, han sigut eliminats de la consulta.

3. Intersecció del sòl edificat residencial amb el sòl no urbanitzable.

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

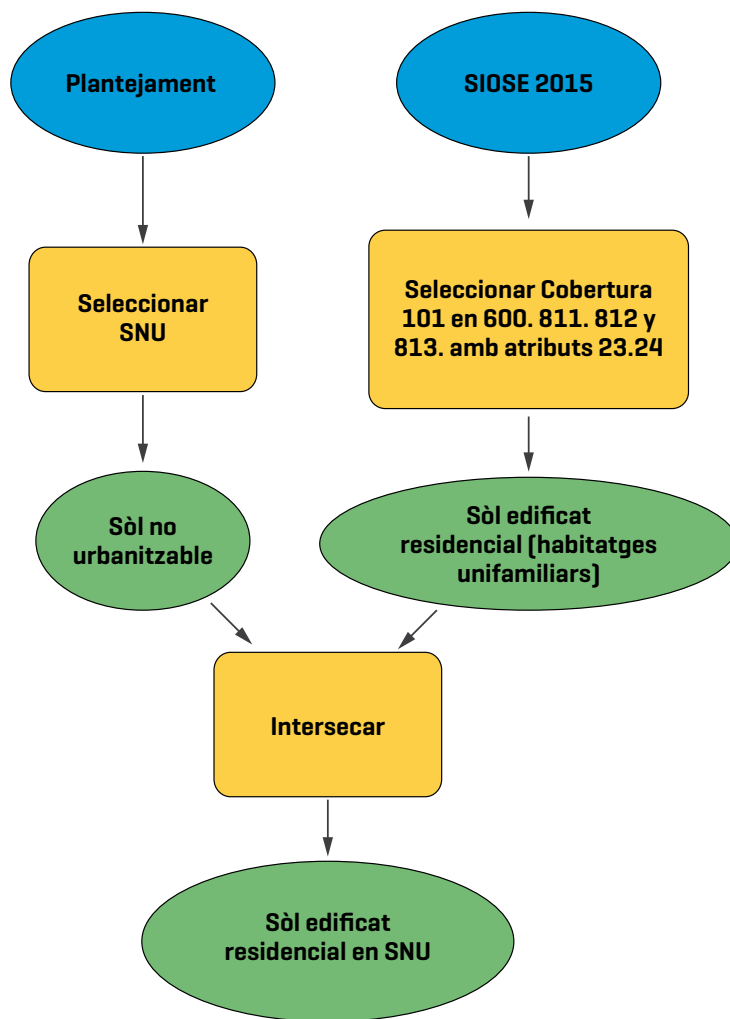


Figura 1. Procés GIS.
Font: Elaboració pròpia

La superfície edificada amb habitatges en sòl no urbanitzable, resultat del procés metodològic anterior, és de 6.141 hectàrees, repartida de manera diferent entre les tres províncies (t 1): 51% de la superfície es concentra a Alacant, 35% a València i 14% a Castelló.

Taula 1. Superfície edificada amb habitatges en sòl no urbanitzable

	Superfície [Hectàrees]
Província de Castelló	859
Província d'Alacant	3.134
Província de València	2.149
Comunitat Valenciana	6.141

Suposant una superfície de sòl de 200 m² per habitatge unifamiliar, la qual cosa sembla raonable tenint en compte que el SIOSE té tendència a sobreestimar el sòl edificat, sobretot en el cas de superfície o percentatge d'ocupació xicotets, això suposa aproximadament 307.000 habitatges construïts en no urbanitzable. En qualsevol cas, aquesta xifra seria superior al nombre real d'edificació susceptible de minimització, ja que inclouria els habitatges anteriors al 1975, sobre les quals no escau minimització de l'impacte territorial [sempre que complisquen amb el que estableix en la disposició final 2ª LOTUP].

Diferenciant aquesta superfície segons la mena de sòl no urbanitzable, el 70% d'aquesta superfície es correspon amb sòl no urbanitzable comú, mentre que el 30% pertany a sòl no urbanitzable protegit. Dins d'aquest sòl no urbanitzable protegit (taula 2), la major part es correspon amb zona rural

protegida municipal (1.203 hectàrees, és a dir el 19,6% del total de la superfície edificada amb habitatges en sòl no urbanitzable). Finalment, 81,4 hectàrees se situen en zona rural protegida per espais naturals o plans d'acció territorial (PAT), la qual cosa representa l'1,3% del total.

Taula 2. Superfície edificada amb habitatges en sòl no urbanitzable protegit

Tipus de protecció del sòl no urbanitzable	Hectàrees	Percentatge
Zona rural protegida, agrícola	0,3	0,0%
Zona rural protegida, carreteres	215,0	3,5%
Zona rural protegida, llits	170,4	2,8%
Zona rural protegida, costes	15,8	0,3%
Zona rural protegida, domini pecuari	0,5	0,0%
Zona rural protegida, ferrocarrils	0,1	0,0%
Zona rural protegida legislació mediambiental (Espais Naturals, PAT)	81,4	1,3%
Zona rural protegida municipal (forestal, paisatgística, mediambiental)	1.203,4	19,6%
Zona rural protegida, altres (línies elèctriques, gasoductes, etc.)	109,1	1,8%
Zona rural protegida, riscos	2,2	0,0%
Zona rural protegida, altres	0,1	0,0%

La seua distribució espacial al llarg de la Comunitat Valenciana apareix en la Figura 2. Com ja s'ha comentat són les províncies de València i Alacant les que més superfície presenten. També es pot veure com, majoritàriament, les zones susceptibles de minimització d'impactes es troben en municipis de la franja litoral i intermèdia.

On es localitzen els majors problemes?

Obtenint la superfície total per municipi de sòl edificat residencial en sòl no urbanitzable es pot situar els principals problemes a nivell municipal (figura 3), sent Elx, Alacant, Crevillent, Onda, Alzira i Llíria, els municipis que més habitatges tenen amb més de 100 hectàrees de superfície susceptible de minimització d'impactes.

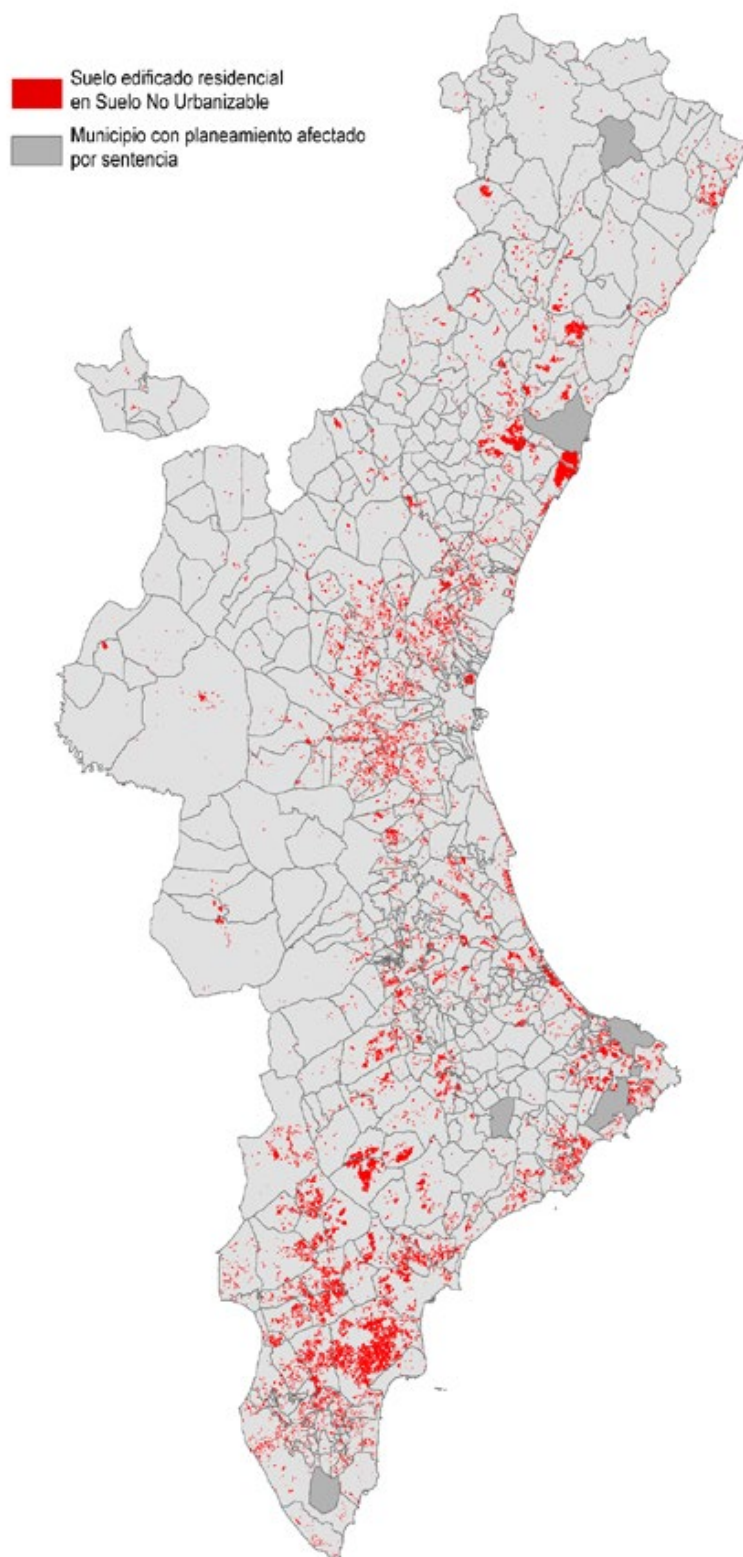


Figura 2. Sòl edificat amb habitatges en sòl no urbanitzable
Font: Elaboració pròpia a partir del planejament de l'Institut Cartogràfic Valencià (ICV)

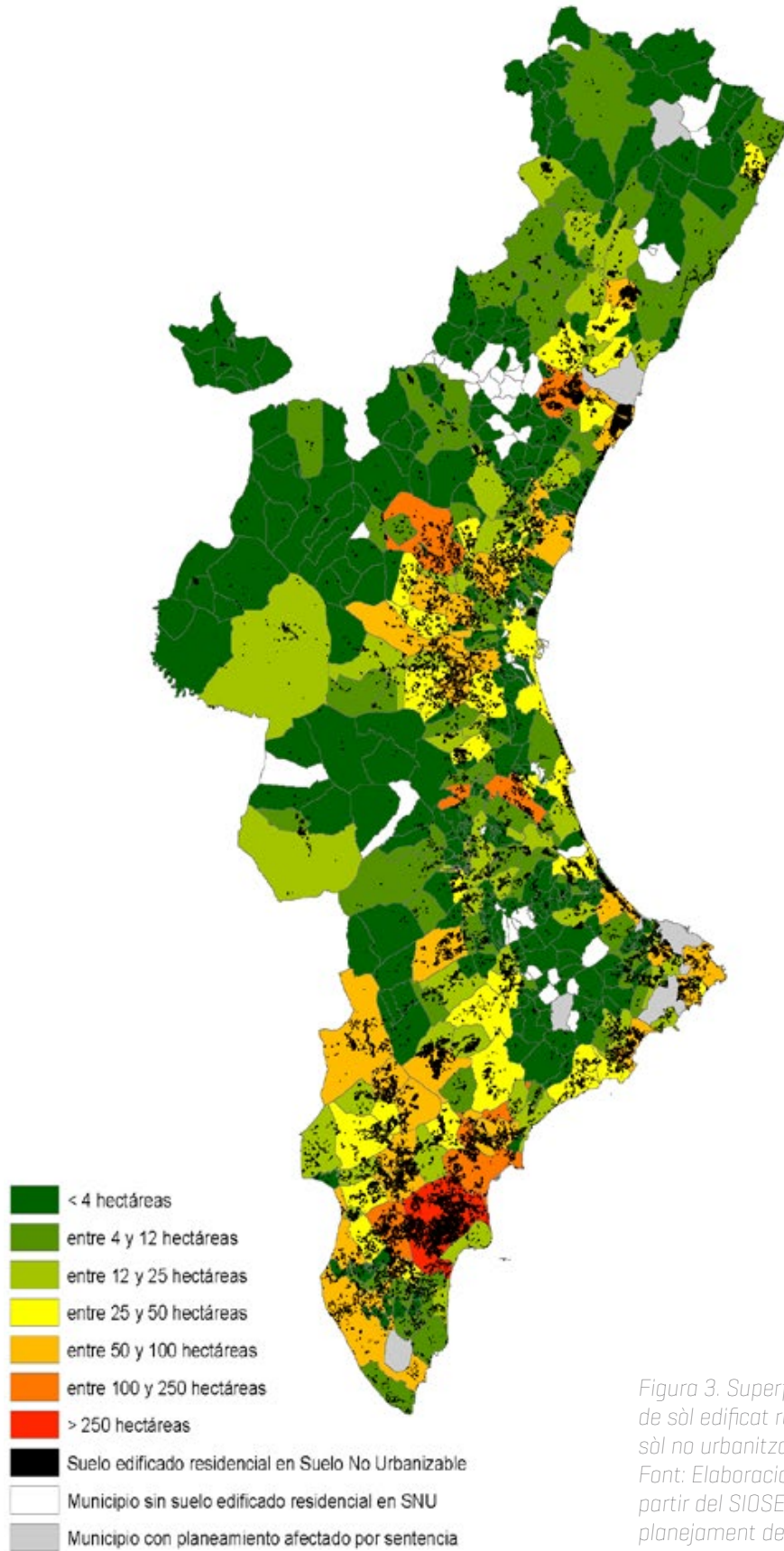


Figura 3. Superfície municipal de sòl edificat residencial en sòl no urbanitzable

Font: Elaboració pròpia a partir del SIOSE 2015 i el planejament de l'ICV.

2.4. GLOSSARI DE TERMES

Característiques rurals

Es pot considerar que una parcel·la té característiques rurals si compleix amb els requisits següents

- No ha patit una parcel·lació de caràcter urbanístic.
- Posseeix una superfície i forma similar a les del seu entorn rural dins del seu terme municipal (Figura 4 i Figura 5).
- En el cas que alguna parcel·la dispose d'una autorització administrativa de segregació o divisió de parcel·la, no havent-se alterat la morfologia rural, podrà considerar-se que es manté l'estructura rural.
- No disposa de les característiques d'urbanització exigibles a la condició jurídica de solar [accés rodat pavimentat propi de la urbanització, subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, xarxa d'aigües residuals, accés per als vianants amb encintat de voreres i enllumenat públic, conforme a l'art. 177 LOTUP].

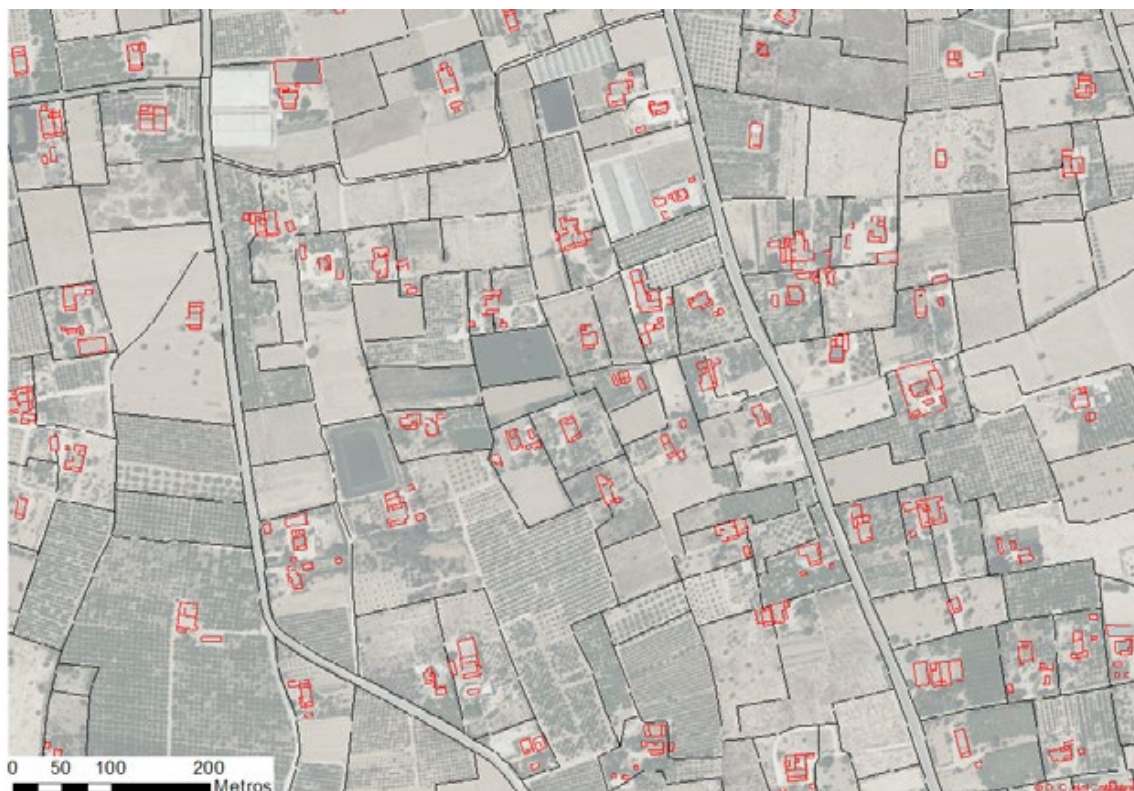
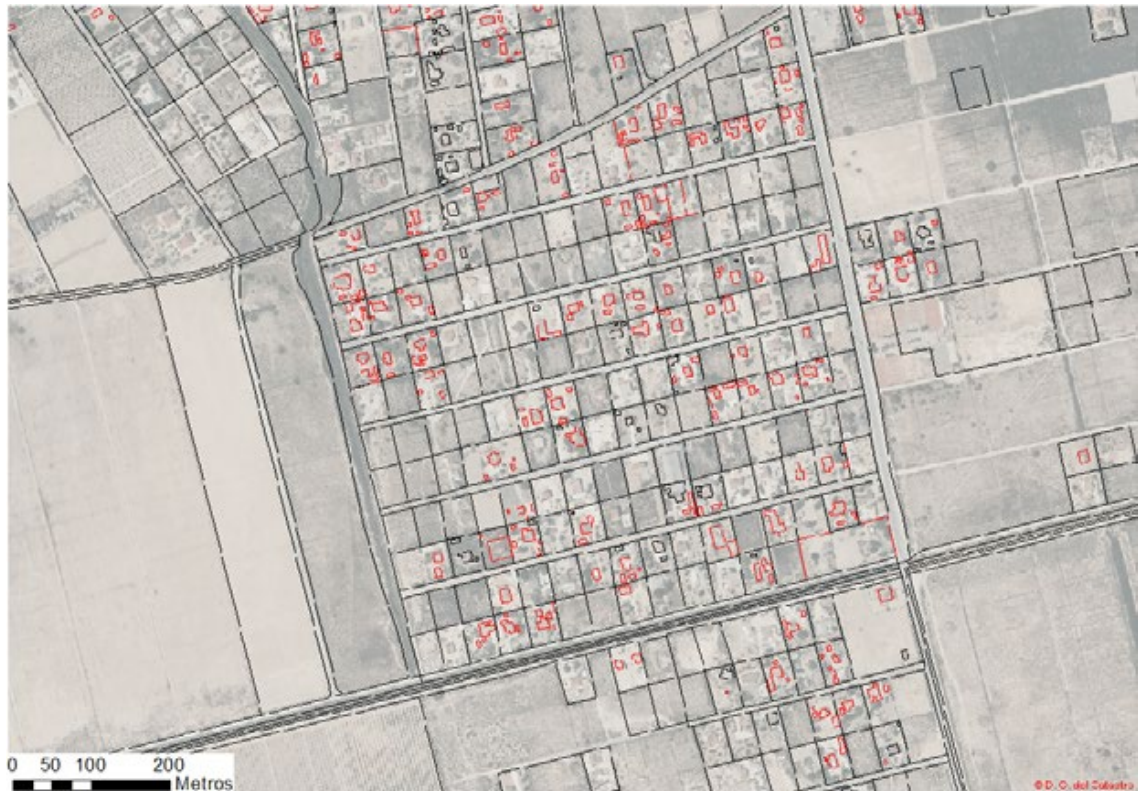


Figura 4. Parcel·les amb característiques rurals
 Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto
 2018 de l'Institut Cartogràfic Valencià (ICV)



*Figura 5. Parcel·les amb característiques assimilades al sòl urbà
Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV.*

Agrupació d'habitatges

Nucli format almenys per 10 habitatges que disten dos a dos com a màxim 100 metres, mesurats per la xarxa de vials i camins des dels quals es comparteix l'accés a tots ells.

A continuació, es mostren alguns exemples d'agrupacions d'habitatges (Figura 6, figura 7, figura 8 i figura 9):

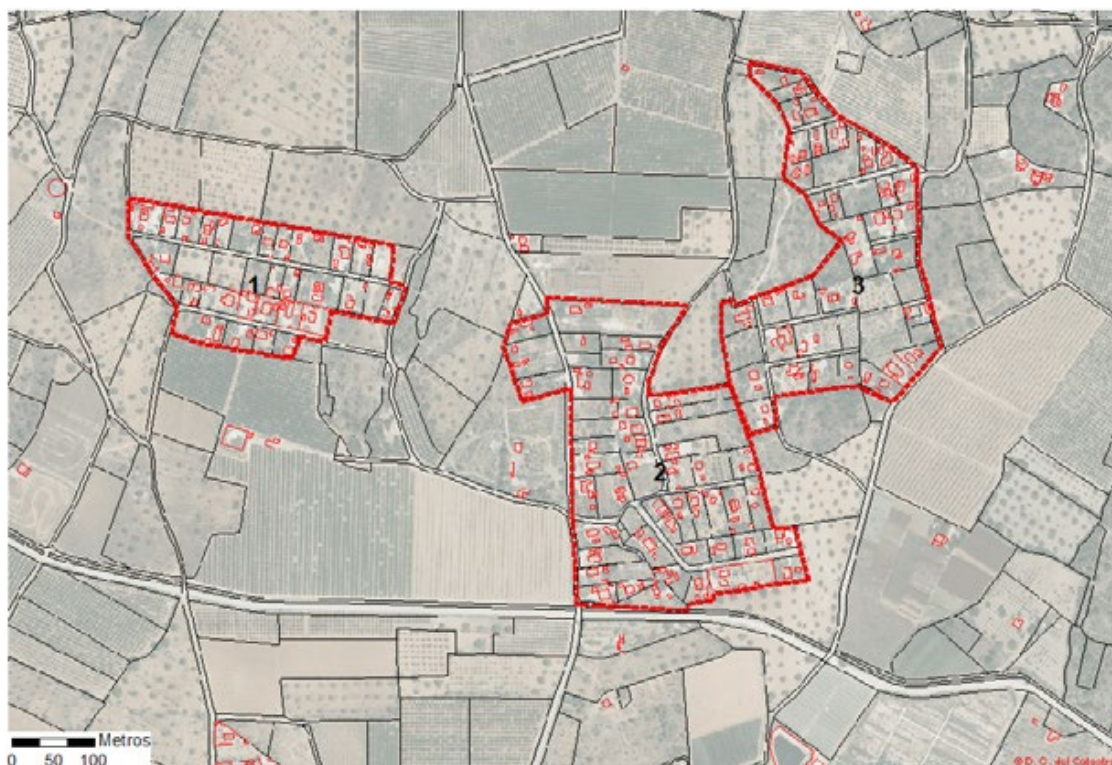


Figura 6. Tres agrupacions diferents de més de 10 habitatges. Les agrupacions 2 i 3 es podran desenvolupar independentment per estar a més de 100 metres dels camins existents.
 Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV

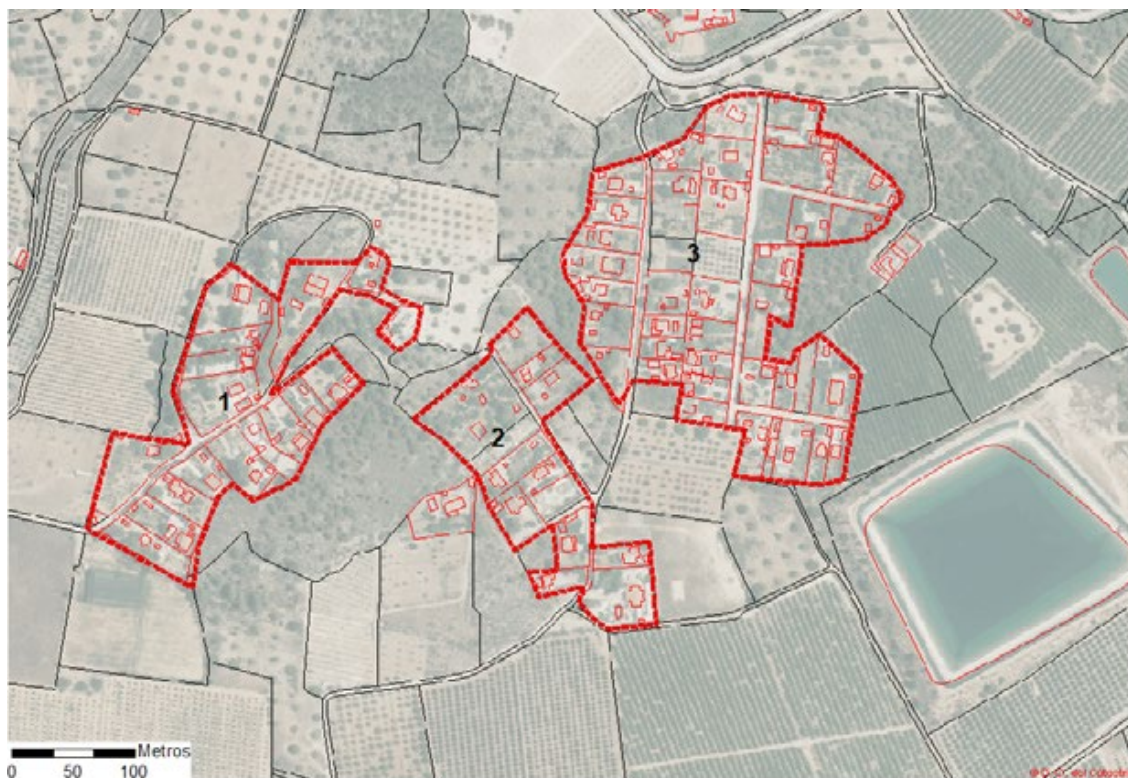


Figura 7. Tres agrupacions diferents de més de 10 habitatges. Els habitatges que es queden fora de les agrupacions disten de les altres en més de 100 metres dels camins existents.
 Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV



Figura 8. Una única agrupació d'habitatges constituïda per més de 10 habitatges. La resta dels habitatges no s'inclouen en l'agrupació anterior per distar en més de 100 metres per camins existents. A més, no arriben a formar en cap cas una altra agrupació que es pugui individualitzar.
 Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV



Figura 9. Diversos exemples d'agrupació d'habitatges.

Exemple 1: 7 habitatges distants de menys 100 metres. No constitueix una agrupació d'habitatges per tindre menys de 10 habitatges.

Exemple 2: 8 habitatges distants de menys 100 metres. No constitueix una agrupació d'habitatges per tindre menys de 10 habitatges.

Exemple 3: Agrupació d'habitatges amb 11 habitatges distants de menys 100 metres (densitat 4 habitatges / hectàrees).

Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV

Densitat d'habitatges

Relació entre el nombre d'habitatges i la superfície contínua, la forma de la qual determine l'ajuntament, que almenys estiga constituïda per les parcel·les edificades que formen l'agrupació d'habitatges, així com les parcel·les sense edificar vinculades als vials i camins que vertebreren el parcel·lari edificat [figura 10, figura 11 i figura 12].



Figura 10. Densitat agrupació 1: 32 habitatges en 3,3 hectàrees
 Densitat: 9,7 habitatges/ha

Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV

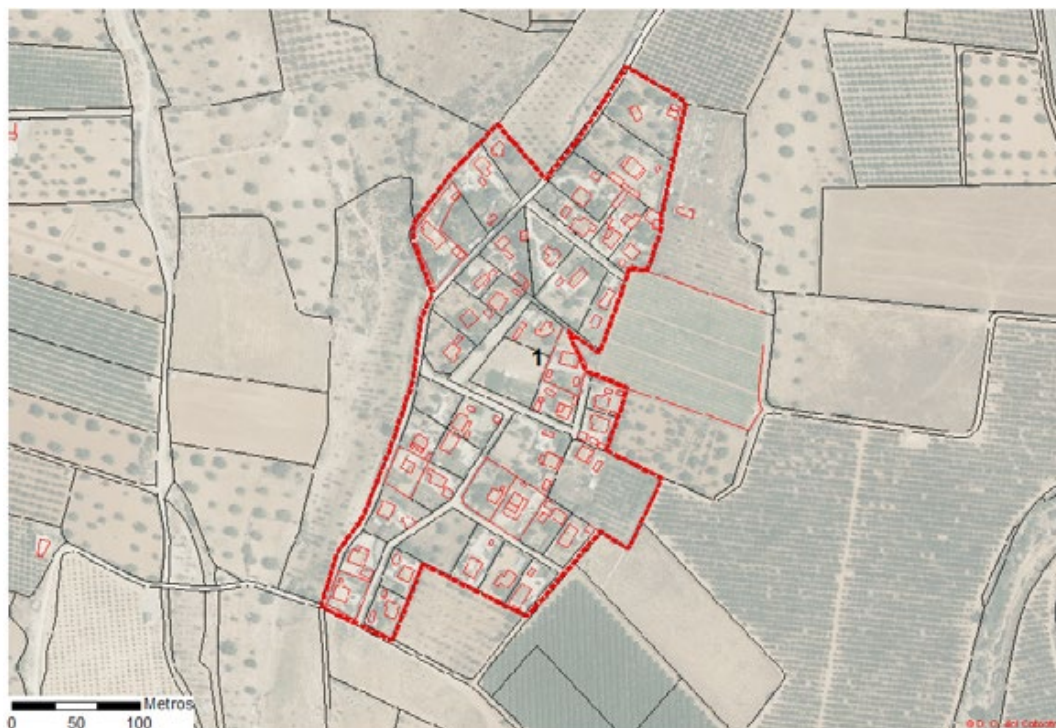
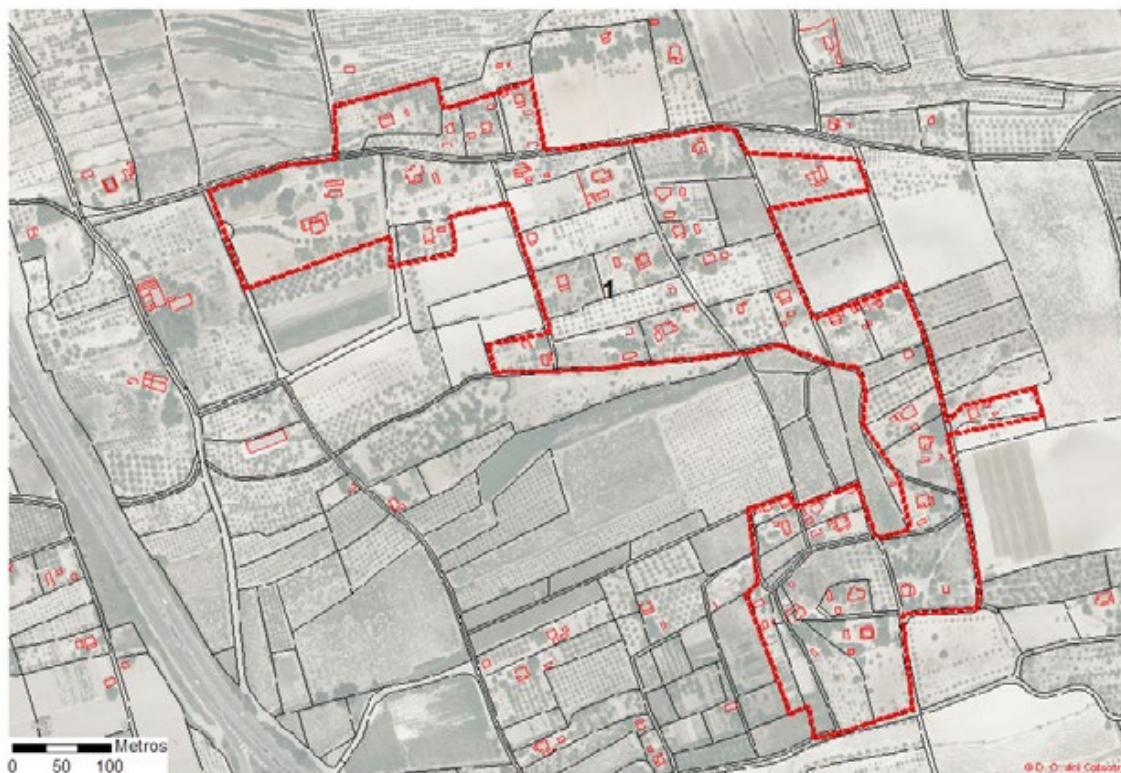


Figura 11. Densitat agrupació 1: 42 habitatges en 6,6 hectàrees
 Densitat: 6,4 habitatges/ha

Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV



*Figura 12. Densitat agrupació: 38 habitatges en 16,7 hectàrees
 Densitat: 2,3 habitatges / hectàrees
 Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i Ortofoto 2018 de l'ICV*

Parcel·la mínima

Parcel·la amb menor superfície que conforme l'agrupació d'habitatges.

Parcel·la vinculada

Parcel·les edificades incloses en el pla especial que participen dels costos de minimització. Els habitatges anteriors a la Llei 19/1975, de 2 de maig, podran incloure's o participar per a dotar-los d'algun servei, a sol·licitud del propietari interessat, donada l'oportunitat de cost. A més, si algun habitatge anterior al 1975 es beneficia de les obres de minimització, haurà d'abonar la part pertinent.

Obres de dotació de serveis a l'efecte de minimització d'impactes

Les obres de dotació de serveis s'entendran com a **obres de minimització** i seran les actuacions estrictament necessàries per a reduir els impactes que produeix l'habitatge en sòl no urbanitzable, i que en resum poden comprendre algunes de les següents:

- Millora d'accés i camins.
- Condicionament de sanejament i proveïment d'aigua potable.
- Sistema de recollida de residus.
- Subministrament elèctric i enllumenat.
- Mesures de mitigació enfront de riscos d'inundació.
- Mesures de prevenció d'incendis forestals.

Les obres de minimització no són assimilables a les pròpies d'un procés de desenvolupament urbanístic.

Projecte d'obres públiques ordinàries

El projecte d'obres públiques ordinàries defineix les obres de minimització estrictament necessàries per a reduir els impactes que produeix l'habitatge en sòl no urbanitzable, i que han sigut descrites anteriorment.

Sòl per a serveis públics

Es considerarà sòl per a serveis públics aquell estrictament necessari per al correcte funcionament dels serveis bàsics i la incorporació de les mesures d'adaptació a possibles riscos existents.

- Vials i camins.
- Infraestructures de serveis (residus, EDAR, depòsit, bombament, transformador elèctric, plantes solars, etc.).

- Zones d'adequació-adaptació al risc d'inundació (zones d'acumulació del flux, zones de sacrifici, etc.)
- Zones per a la prevenció d'incendis forestals (franges de protecció, canons antiincendis, etc.).

Espai lliure

Parcel·les no edificades destinades a usos vinculats a la infraestructura verda, incloent-hi les zones d'adequació-adaptació al risc d'inundació i zones per a la prevenció d'incendis forestals.

Aquests espais lliures no seran assimilables als previstos en l'annex IV LOTUP, per la qual cosa no serà exigible el compliment dels estàndards previstos en aquest annex.

3.

MARC NORMATIU



3. MARC NORMATIU

3.1. NORMATIVA VIGENT

Donada la inajornable necessitat d'afrontar la problemàtica de les construccions **irregulars** en SNU i de mitigar, en la mesura que siga possible, els seus efectes sobre el medi ambient, **la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), modificada per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, estableix un règim extraordinari per a la regulació d'aquests habitatges i la seua minimització de l'impacte territorial (MIT)**, conforme al marc de les competències atribuïdes a la Generalitat en matèria d'urbanisme i protecció del medi ambient.

Es tracta d'una qüestió pendent derivada de l'aixecament d'edificacions sorgides al marge del planejament, perpetuada en el temps, a la qual la LOTUP pretén donar una solució decidida que permeta la regularització urbanística d'aquelles i, al seu torn, pose fre de manera definitiva a la proliferació d'edificacions descontrolades en la Comunitat Valenciana.

La Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, modificativa de la LOTUP, estableix en els arts. 210, 211, 211 bis i 212 un règim jurídic excepcional aplicable als habitatges en SNU per a la minimització de l'impacte territorial.

3.2. CRITERIS NORMATIUS I FUNCIONALS

L'art. 210 LOTUP, en la redacció de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, regula les actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges irregulars en SNU. Els criteris per a iniciar els expedients de MIT són:

- Que les edificacions estiguen completament acabades abans del 20 d'agost de 2014, data d'entrada en vigor de la LOTUP.
- Que les edificacions es troben en SNU.

- Quetinguen una parcel·lació de característiques rurals, conforme a la legislació agrària, forestal o la seua definició en aquesta guia.
- Que constituïsquen nuclis d'habitatges consolidats (densitat igual o superior a 3 viv/ha) o habitatges en situació individualitzada (densitat menor a 3 viv/ha.).
- Que s'incloguen en l'àmbit dels procediments previstos en la LOTUP: pla especial de Minimització d'Impacte Territorial (PEMIT) i Declaració de Situació Individualitzada (DSI).

L'àmbit del PEMIT abastarà totes les finques subjectes a regularització de manera íntegra, quedant vinculada la superfície a l'edificació. El pla establirà justificadament la superfície de parcel·la mínima.

En la mesura que siga possible s'intentarà situar els serveis públics urbanístics (depuradora, serveis comuns, viaris...) en les parcel·les no edificades incloses en l'àmbit del PE, i la seua adquisició als propietaris a càrrec de l'actuació.

3.3. RÈGIM DELS HABITATGES ANTERIORS A 1975

Les edificacions aïllades en SNU construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, i que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en aquesta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de la citada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística, conforme al règim establert en la D.F.2a LOTUP.

No obstant això, els habitatges anteriors a 1975 si estan enclavades o pròximes a l'àmbit del PEMIT podran incloure's o participar per a dotar-les d'algun

servei bàsic i millorar la seua petjada ambiental, a sol·licitud del propietari interessat, donada l'oportunitat de cost.

Per tant, si algun habitatge anterior al 1975 es beneficia de les obres de MIT, n'haurà d'abonar la part pertinent.

3.4. EFECTES DE L'INICI DE L'EXPEDIENT DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL

3.4.1. Suspensió d'ordres d'execució, multes coercitives i execució subsidiària per a la dotació de serveis

La suspensió dels expedients de restabliment de la legalitat i d'execució de les ordres dictades, en el supòsit de procediments de minimització col·lectius mitjançant Pemit, es produeix amb la sol·licitud d'inici del procés d'avaluació ambiental, i amb la concessió de declaració quan es tracte del procediment individualitzat.

A partir de l'aplicació de la DT 14. 3 LOTUP en la redacció de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, des del 8 de febrer de 2019 la Conselleria amb competència en matèria de disciplina urbanística no imposarà cap multa coercitiva ni sanció a cap infractor, l'expedient del qual corresponga a una de les edificacions que puguen incloure's en els procediments de MIT dels regulats en la LOTUP, fins al moment en què comence l'Agència Valenciana de Protecció del Territori (AVPT) a exercir les seues funcions [com a màxim el 31 de desembre de 2021].

Per tant, amb l'entrada en funcionament de l'AVPT es podran imposar multes i sancions als habitatges irregulars en SNU finalitzats a data de 20 d'agost de 2014, que no hagen iniciat el procediment de MIT que escaiga, individual o col·lectiu.

3.4.2. Indivisibilitat de les parcel·les incloses en l'àmbit del PE

Després de l'aprovació del pla especial i el corresponent programa de minimització, les parcel·les existents seran indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra confrontant, si ambdues compleixen la parcel·la mínima establida. Art. 212, 1 LOTUP.

3.4.3. Règim d'obres permeses

Conforme al que es disposa en l'art. 212.3 LOTUP, *"en aquestes edificacions no es podrà concedir cap llicència d'obra o ús que implique una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmuntables provisionals"*. Per tant, les obres permeses en els habitatges objecte d'un Pemit seran les establides en el propi pla especial, que com a instrument de planejament que és, determinarà l'ordenació aplicable. Tal ordenació es concretarà per a cada habitatge, amb la concessió de la "licència d'obres de legalització" de l'art. 212.1. Les obres permeses que vindran determinades pel Pemit, tal com s'ha indicat, no podran suposar *"una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada"*, conforme al precepte transcrit. A part de les obres exteriors que permeta el pla, es podran dur a terme obres interiors. Així ho diu el propi art. 212.3: *"El pla i la llicència de minimització podran regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de xicotets elements auxiliars, que no incrementen l'edificabilitat, i no suposen una alteració negativa dels efectes paisatgístics i ambientals aconseguits amb la minimització"*.

En els supòsits que algun propietari no abonara les obres en període voluntari s'aplicarà el règim previst en l'art. 149.5 LOTUP.

Per als habitatges objecte d'un procediment de llicència individualitzada, el règim de les obres permeses en aquelles serà el que derive de la

"Llicència de minimització d'impacte territorial" [art. 211 bis.2], ja que per a aquest supòsit no existeix un instrument de planejament que determine una ordenació prèvia. Encara que l'art. 211 bis no estableix un règim d'obres permeses de manera específica, cal inferir que aquest règim és el mateix que el permés per a habitatges inclosos en un Pemit, règim explicat en el paràgraf anterior.

3.4.4. Situació de les parcel·les no edificades

Les parcel·les no edificades hauran de quedar fora de l'àmbit del Pemit i, si fa el cas, podran edificar-se si compleixen els requisits de l'art. 197 b) LOTUP [superfície 1 ha, 2% ocupació, zonificació pel planejament...]. Si s'inclouera alguna parcel·la vacant, romandrà sense edificar en el seu ús agrari o forestal o serà destinada a servei públic i, en tot cas, quedarà exempta del pagament dels costos d'obres de minimització, segons disposa l'art. 212.4 LOTUP.

Si foren destinades a servei públic, hauran de ser adquirides a càrrec de les parcel·les beneficiades pel pla especial.

3.4.5. Regularització dels habitatges

Els habitatges existents, una vegada concloues les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, podran ser regularitzades mitjançant la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres a l'efecte d'acreditar que l'immoble compleix el que s'estableix en el Pemit.

Els habitatges regularitzats quedaran subjectes al règim establert en el Pemit i en la llicència d'obres de legalització [minimització col·lectiva]; o en la llicència de minimització d'impacte territorial [minimització individualitzada], tal com s'ha explicat en el punt 3.4.3.

3.5. RÈGIM APLICABLE FINS AL FUNCIONAMENT DE L'AGÈNCIA VALENCIANA DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI

La disposició transitòria 14 LOTUP, en la redacció donada per la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, estableix que a partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició [1 de gener de 2020] no poden aprovar-se cap procediment de minimització d'impacte territorial en SNU previstos en la LOTUP fins al començament del funcionament efectiu de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori [AVPT], això és, previst com a màxim el 31 de desembre del 2021.

Per tant, poden tramitar-se expedients de MIT quedant supeditada la seua aprovació, si escau, fins a la posada en marxa de l'AVPT. No obstant això, podran denegar-se per resolució de l'òrgan competent.

4.

**COMPLIMENT DELS
CRITERIS PREVIS PER A
L'INICI D'UN PROCEDIMENT
DE MINIMITZACIÓ DE
L'IMPACTE TERRITORIAL**



4. COMPLIMENT DELS CRITERIS PREVIS PER A L'INICI D'UN PROCEDIMENT DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL

Per a la regularització d'habitatges a l'entorn del sòl no urbanitzable (SNU) pel procediment de minimització de l'impacte territorial, s'han de complir tres criteris previs, considerats normatius en el capítol anterior, com són:

- Criteri 1: Les edificacions es troben en SNU, comú o protegit.
- Criteri 2: Les finques conserven una parcel·lació de característiques rurals.
- Criteri 3: Les edificacions es troben completament acabades abans del 20 d'agost de 2014.

En aquest capítol s'indica que documentació serà necessària per a poder justificar el compliment dels criteris previs considerats imprescindible per a poder iniciar la tramitació d'un expedient de minimització de l'impacte territorial.

Per a justificar el criteri previ referit a parcel·la amb característiques rurals, es recomana consultar la definició expressada en el glossari de termes d'aquesta Guia.

CRITERI 1. Com justificar que les edificacions es troben en SNU?

Es documentarà mitjançant cartografia, on es represente l'àmbit objecte de minimització sobre la classificació i qualificació del sòl corresponent al planejament municipal (Es podrà consultar a través de l'enllaç següent: <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>).

CRITERI 2. Com justificar que una parcel·la manté les característiques rurals?

Si una finca rural ha patit o no una parcel·lació de caràcter urbanístic, es podrà documentar mitjançant la documentació següent:

- » *S'acreditarà amb un històric del registre de la propietat respecte a la parcel·la analitzada o mitjançant un certificat emés per l'ajuntament, en el qual s'indique que les parcel·les objecte de l'inici d'un expedient de minimització no han sigut sotmeses a modificacions parcel·làries de caràcter urbanístic.*

S'entén que es manté la morfologia rural si:

- » *Així ho reflecteix la documentació cartogràfica d'una situació anterior i posterior a l'autorització administrativa de la segregació o divisió de parcel·la, si fa el cas (Es podrà consultar a través de l'enllaç següent: <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>).*

Per a demostrar que no es compleixen les característiques pròpies de la urbanització:

- » *Es podrà documentar amb material fotogràfic que justifique la no urbanització de l'àmbit (art. 177 LOTUP).*

CRITERI 3. Com justificar l'antiguitat de l'edificació?

Per a això es podrà documentar mitjançant algun dels mitjans següents:

- » *Podran presentar-se ortofotos de l'ICV de diferents anys, on es veja que la petjada de l'edificació es manté en l'actualitat. A això, s'haurà d'unir declaració jurada per tècnic competent o per la propietat on es certifique l'edat de la construcció o que és anterior a la data de 20/08/2014*
- » *Certificat final d'obra expedit per tècnic competent.*
- » *Contractes i factures de les obres realitzades que contemplen tot el procés constructiu, per exemple, no s'acceptaran només contractes de la coberta o cuina solament.*
- » *Qualsevol altre document que acredite degudament la data de finalització de l'habitatge.*

5.

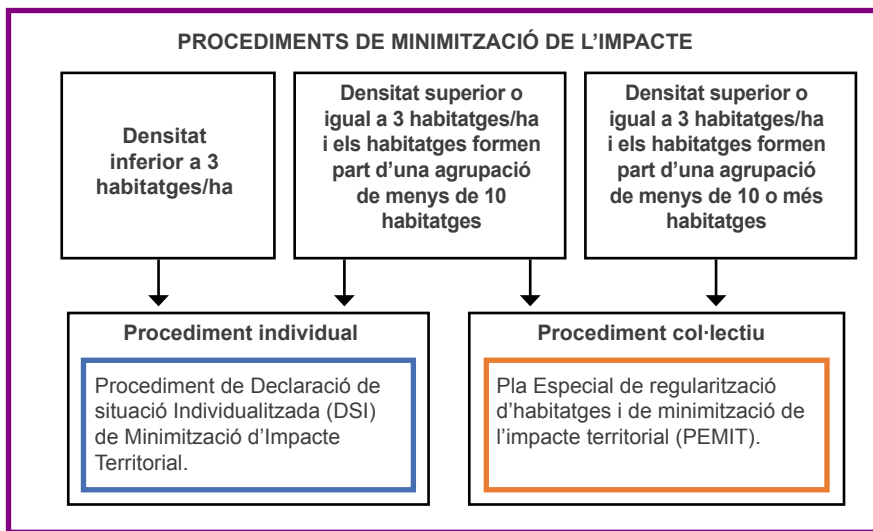
**PROCEDIMENTS
DE MINIMITZACIÓ
DE L'IMPACTE
TERRITORIAL**



5. PROCEDIMENTS DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL

5.1. TIPUS DE PROCEDIMENTS

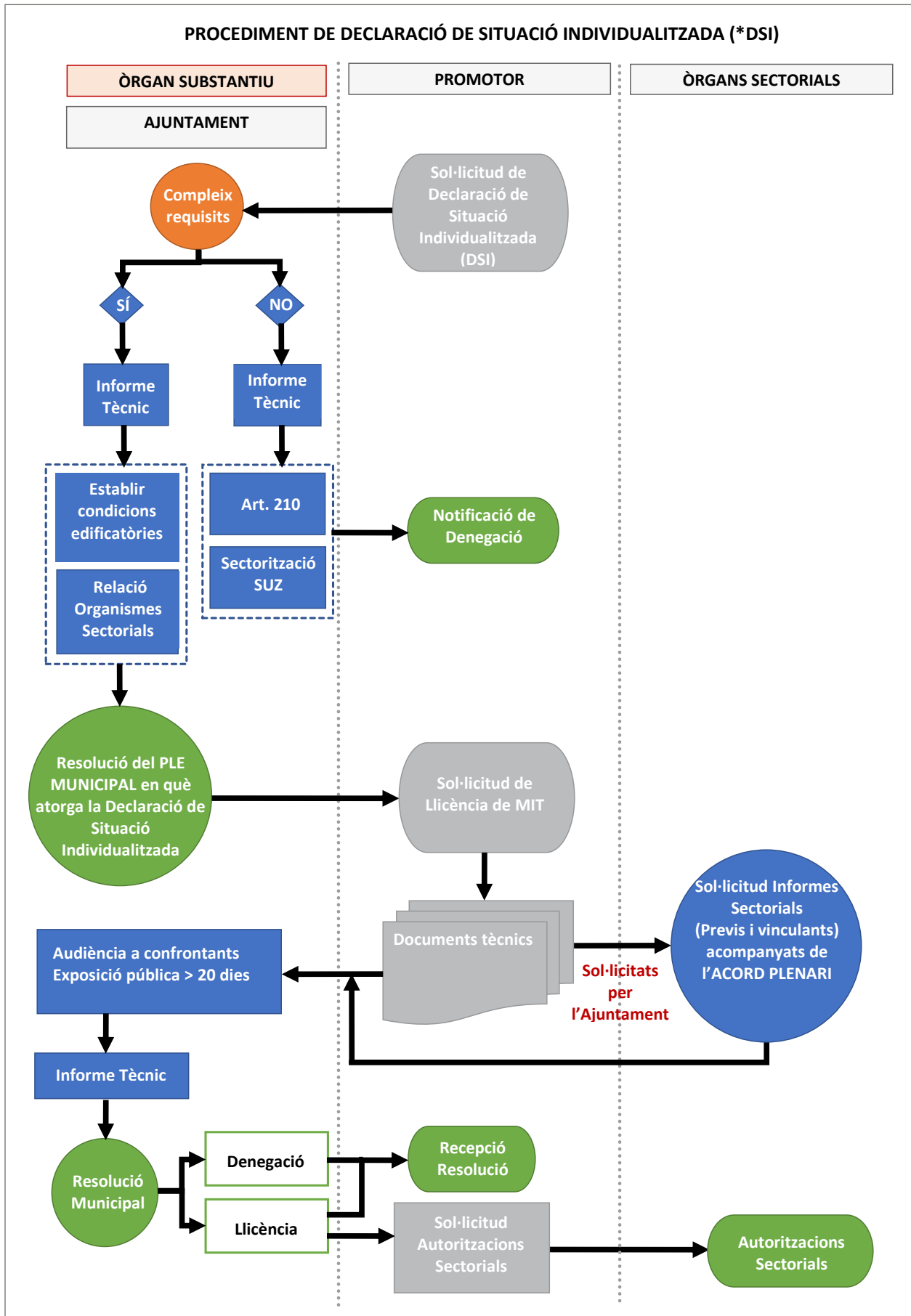
Si la parcel·la o agrupació d'habitatges que es pretén regularitzar compleix amb els tres criteris anteriors, es disposarà dels següents procediments de minimització de l'impacte territorial per a la seua tramitació en funció de la densitat d'habitatges existents en l'àmbit:



Per a la determinació de l'agrupació d'habitatges i densitat s'utilitzaran les definicions expressades en el glossari de termes d'aquesta *Guia*.

5.2. PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA (DSI)

El gràfic següent mostra el procediment de declaració de situació individualitzada per als habitatges aïllats en el qual són participes els qui promouen la iniciativa, l'ajuntament com a òrgan substantiu i els òrgans sectorials, que segons les circumstàncies participaran en l'emissió d'informes i en les autoritzacions que escaiguen.



5.2.1. Tramitació i documentació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial generat per edificacions aïllades en sòl no urbanitzable

El procediment a seguir, i la documentació objecte d'elaboració, serà el que s'enumera a continuació:

- El promotor [particular] sol·licita la declaració de situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial (DSI) davant l'ajuntament.

Relació documental per a sol·licitar la DSI:

Documents informatius i justificatius:

- » Formulari de sol·licitud
- » Pla de localització i classificació del sòl
- » Documentació que acredite, conforme als capítols anteriors:
 - La parcel·la manté les característiques rurals
 - Edificació acabada abans del 20 d'agost de 2014
 - No forma nucli d'habitatges [densitat < 3 viv/ha]
- » Titularitat de l'habitatge

- L'ajuntament, com a òrgan substantiu, comprova el compliment dels criteris que és necessari observar per a iniciar el tràmit de situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial.

Si es compleix: S'emetrà un informe tècnic que continga el següent:

Contingut de l'informe tècnic municipal:

- » Establir condicions edificatòries, i l'abast dels documents tècnics següents:
 - Estudi d'Integració Paisatgística (EIP)
 - Anàlisi d'afeccions ambientals-territorials i mesures correctores
 - Projecte bàsic
- » Relació d'organismes sectorials potencialment afectats.

Si no es compleix:

S'emetrà un informe tècnic/jurídic justificatiu de l'incompliment de l'art. 210 LOTUP, o de l'existència de sectorització, no sent aplicable l'instrument de minimització de l'impacte territorial. En aquest supòsit es notificarà al promotor la denegació de la declaració de situació individualitzada.

- En el supòsit de complir-se els criteris requerits, l'ajuntament emetrà resolució del ple municipal atorgant la declaració de situació individualitzada (DSI), donant trasllat al promotor de l'acord plenari, que inclourà l'informe tècnic municipal.
- El promotor sol·licitarà a l'ajuntament la llicència de minimització d'impacte territorial. Per a això elaborarà els documents tècnics exigits en l'informe tècnic municipal, els quals seran remesos per l'ajuntament als organismes sectorials corresponents, a saber:
 - » Cas que estiguem davant habitatges sobre les quals no càpien mesures de restauració de la legalitat urbanística: informe l'òrgan que protegeix el sòl, si estem en SnU protegit, conforme al règim general de l'art. 201 LOTUP [art. 211 bis.3 LOTUP].
 - » Cas que estiguem davant habitatges sobre les quals càpien mesures de restauració de la legalitat urbanística: informe l'òrgan que protegeix el sòl, si estem en SnU protegit i informe d'aquells organismes amb competències afectades (mines, aigües⁵, riscos, infraestructures o per presència d'activitats implantades en procés), d'acord amb l'article 211 bis.4 LOTUP.
- L'ajuntament iniciarà un tràmit d'audiència als propietaris confrontants i obrirà un termini d'informació pública que com a mínim durarà 20 dies.
- S'elaborarà un informe tècnic jurídic previ a la resolució municipal denegant o concedint la llicència.
- Si l'ajuntament concedeix la llicència, el promotor sol·licitarà a més les autoritzacions sectorials que resulten necessàries, si fa el cas, per a realitzar les obres de minimització de l'impacte territorial previstes en el projecte.

⁵ Les afeccions en matèria d'aigües es produeixen per qualsevol dels motius següents: per situar-se l'àmbit en la zona de policia de llit públic (bandes de 100 metres a cada costat del domini públic hidràulic), per incidir en el règim de corrents de llit públic en situacions d'avingudes, per l'ús de l'aigua o per l'abocament d'aigües residuals a domini públic hidràulic

..... **¿Quin hauria de ser el sentit dels informes sectorials en la minimització de l'impacte territorial?**

Tenint en compte que l'objectiu de la minimització de l'impacte territorial és la reducció dels impactes que produeixen en el medi rural els assentaments residencials existents en el sòl no urbanitzable, i que es tracta d'una regulació excepcional, els informes sectorials hauran de vetlar per:

- » *Proposar l'adopció de mesures per a reduir el risc sobre les persones i els seus béns enfront de la perillositat en matèria d'incendis forestals i inundacions.*
- » *Reduir la contaminació per aigües residuals i per residus urbans.*
- » *Regular l'ús de recursos com el subministrament d'aigua i enllumenat*
- » *Condicionar dels accessos rodats, reduint la impermeabilitat d'aquests.*
- » *Integrar les actuacions previstes en l'entorn en el qual es troben.*

En aquest sentit, es considera que els informes, excepte casos degudament justificats, únicament podrien ser desfavorables si les actuacions de minimització que es proposaren empitjoraren la situació actualment existent.

5.3. PROCEDIMENTS COL·LECTIUS PER A LA MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL D'HABITATGES IRREGULARS EN SNU (PEMIT)

Quan es dispose d'una agrupació d'habitatges i es complisquen els criteris previs desenvolupats en el capítol anterior, així com la circumstància que, a criteri de l'ajuntament, la seua densitat siga superior o igual a 3 habitatges/ha i aquests habitatges formen part d'una agrupació de 10

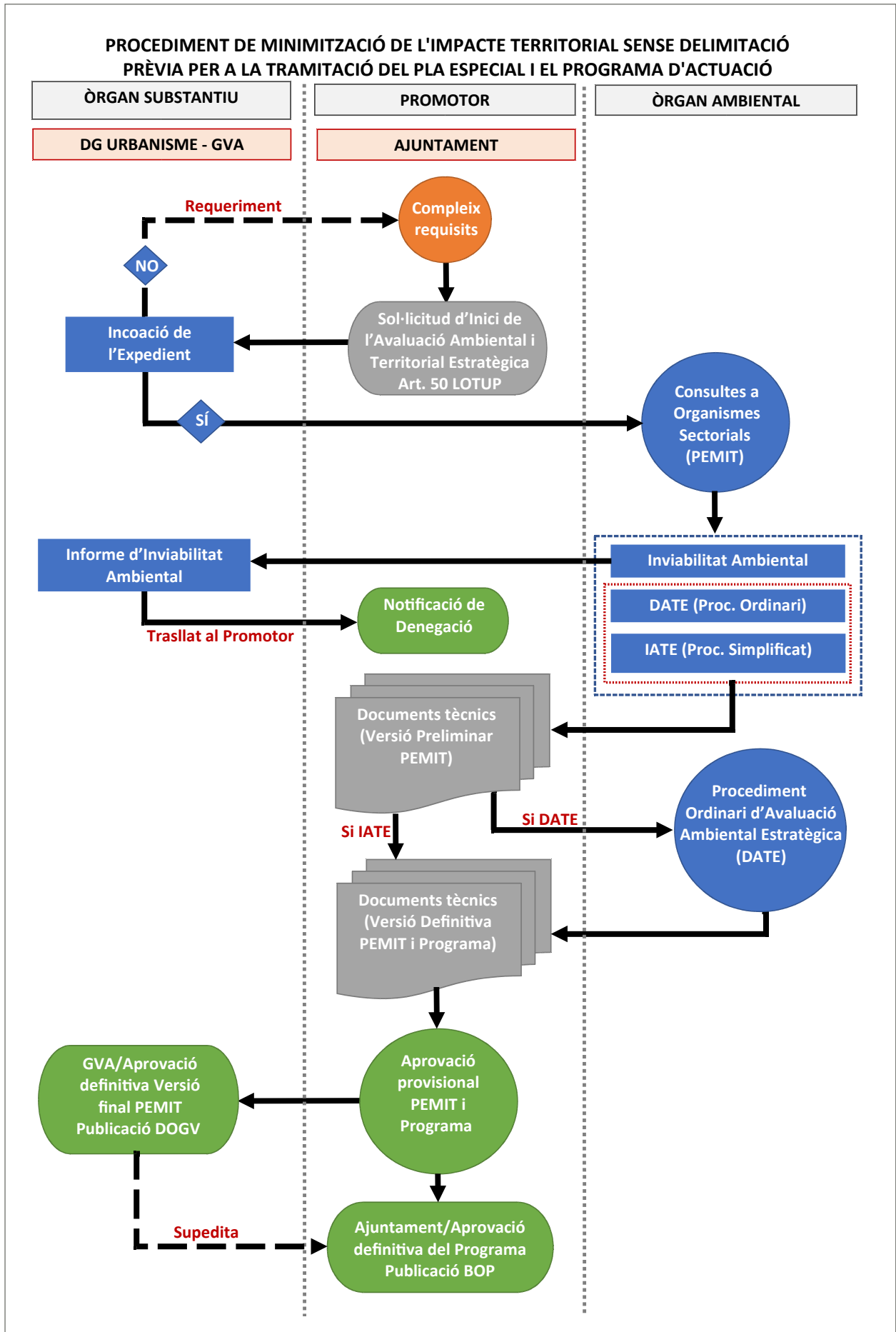
o més habitatges, ens trobarem en la situació d'aplicar procediments de minimització de l'impacte territorial col·lectius, mitjançant el desenvolupament de plans especials. Aquests procediments col·lectius els podem classificar en els següents:

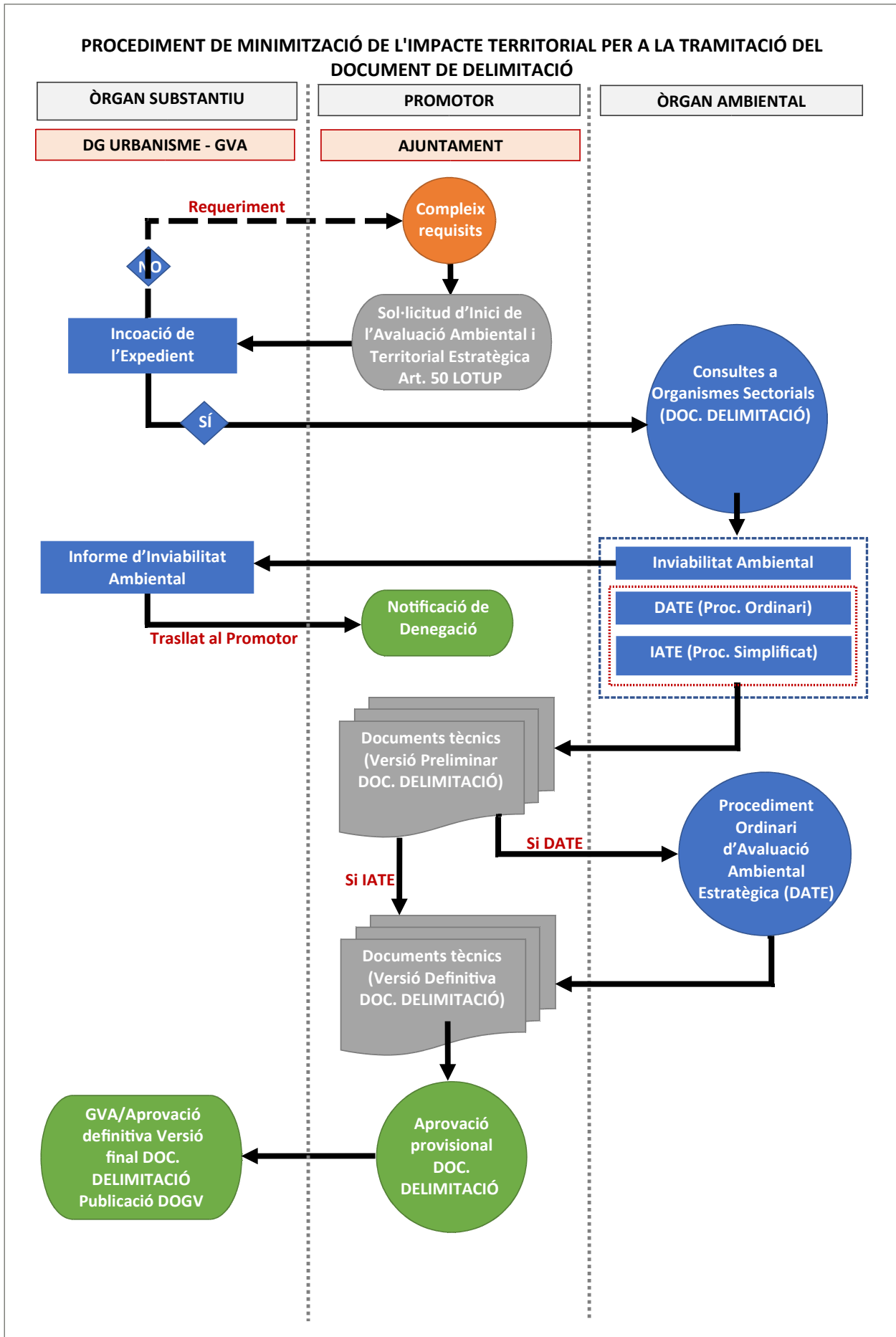
- **Delimitació d'àmbits (delimitació):** instrument de planejament que incloga la delimitació de tots els àmbits existents en el municipi que conformen un nucli d'habitatges.
- **Pla especial de minimització de l'impacte territorial (PEMIT) amb l'ordenació estructural (sense delimitació prèvia de l'àmbit).**

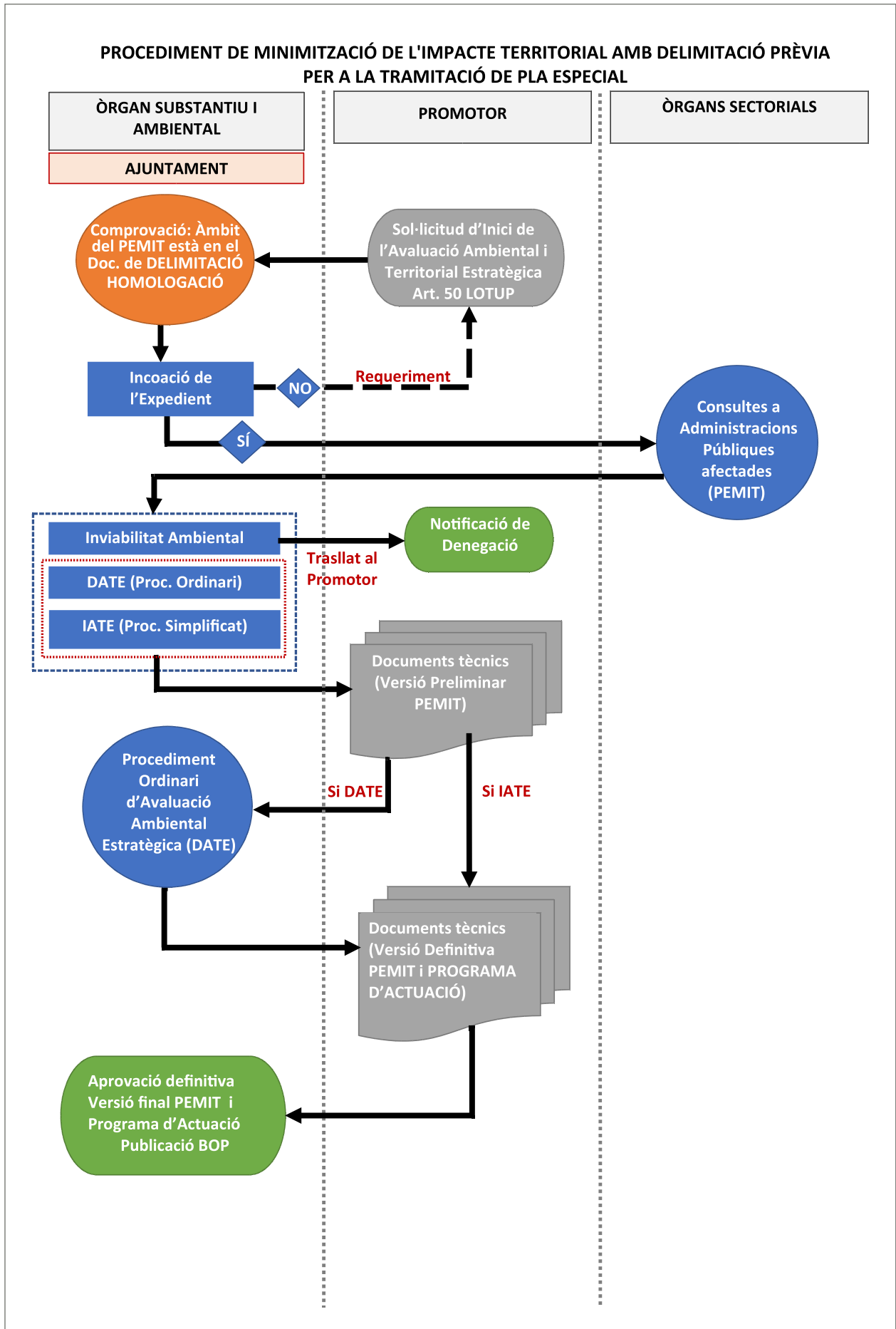
Si bé tots dos procediments tenen la seua casuística particular quant a la documentació que ha d'elaborar-se i el seu abast, des del punt de vista de tramitació administrativa presenten certes similituds.

En els gràfics següents es mostren els procediments següents:

1. Tramitació del pla especial de minimització de l'impacte territorial (PEMIT) d'habitatges irregulars en SNU sense prèvia delimitació de l'àmbit de minimització, i per tant l'òrgan substantiu que haja d'aprovar el planejament serà la Conselleria amb competència en Urbanisme.
2. **A)** Tramitació del document de delimitació de minimització de l'impacte territorial d'habitatges irregulars en sòl no urbanitzable (SNU), el qual establirà l'ordenació estructural de tots els àmbits de minimització del terme municipal, per al seu desenvolupament mitjançant plans especials. El document de delimitació s'aprovarà per la Conselleria amb competència en Urbanisme, com a òrgan substantiu.
- B)** Tramitació del pla especial de minimització de l'impacte territorial (PEMIT) amb prèvia delimitació de l'àmbit de minimització, el qual contindrà l'ordenació detallada d'un o diversos dels àmbits definits en el document de delimitació, sent l'òrgan substantiu l'ajuntament. Aquest instrument podrà tramitar-se simultàniament, o amb posterioritat al document de delimitació.







5.3.1. Tramitació i documentació per a la minimització de l'impacte territorial d'habitatges en SNU mitjançant pla especial (PEMIT) amb l'ordenació estructural (sense delimitació prèvia de l'àmbit)

El procediment de minimització d'impactes territorials **mitjançant el desenvolupament d'un pla especial, sense prèvia delimitació de l'àmbit**, requerirà l'elaboració de la documentació que es detalla a continuació i abastarà les següents FASES:

Fase d'inici

L'ajuntament, en qualitat de promotor del pla especial, haurà de verificar que compleix els criteris previs, descrits en el capítol anterior, a l'efecte de sol·licitar l'inici de la tramitació davant l'òrgan competent en urbanisme/GVA (òrgan substantiu), que incoarà l'expedient donant trasllat a l'òrgan ambiental autonòmic per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica del pla especial (PEMIT). En el cas que la documentació estiga incompleta i algun dels criteris no es complisca, es requerirà del promotor [ajuntament] l'esmena corresponent.

L'ajuntament efectuarà consulta pública prèvia de 20 DIES abans de l'elaboració de l'esborrany del PEMIT, expressant els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.

L'inici del procediment integrarà la documentació següent:

Relació documental del pla especial en la fase d'inici:

a) Esborrany del pla especial:

- » Memòria descriptiva:
 - Justificació dels criteris previs (característiques rurals, edificacions acabades íntegrament abans del 20 d'agost de 2014 i densitat d'habitatges)
 - Descripció succinta de l'àmbit i el seu entorn físic
 - Característiques i tipologia dels habitatges objecte del pla
 - Relació de parcel·les cadastrals incloses en pla.

- Descripció d'usos i serveis públics existents (xarxa de camins, canalitzacions d'aigua, xarxa elèctrica, contenidors de residus...)
- » Objecte del pla especial
- » Delimitació de l'àmbit
- » Memòria d'obres mínimes:
 - Descripció de les alternatives quant a les actuacions següents:
 - Accessos
 - Sanejament
 - Proveïment d'aigua potable
 - Gestió de residus
 - Proveïment energètic
 - En àmbits forestals: mesures de prevenció d'incendis
 - En àmbits afectats per perillositat d'inundació: mesures de mitigació enfront de les inundacions
 - Si existeix impacte paisatgístic: mesures d'integració
- » Plànols d'informació:
 - Estat actual de la parcel·lació
 - Estat de les obres existents fins al moment.
 - Localització de l'àmbit respecte als nuclis urbans pròxims, a activitats qualificades pròximes, a xarxes primàries i serveis pròxims existents.

b) Document Inicial Estratègic (DIE) del pla especial:

El seu contingut s'ajustarà a la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, conforme a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i que és el que segueix:

- » Els objectius de la planificació.
- » L'abast i contingut del pla especial i de les seues alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
- » Els potencials impactes ambientals prenent en consideració el canvi climàtic.
- » Les incidències previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.

Fase prèvia

L'òrgan ambiental autonòmic competent de l'avaluació del pla especial de l'àmbit, realitzarà les consultes per termini de 60 DIES a les administracions públiques i persones interessades, així com emetrà el document d'abast [DA], l'informe ambiental i territorial estratègic [IATE], si escau, la resolució sobre la inviabilitat ambiental de l'actuació per al seu trasllat al promotor i a l'òrgan substantiu.

En el document d'abast o en l'informe ambiental i territorial estratègic s'expressarà el resultat de les consultes efectuades, així com aquells criteris i condicionants que es deriven de les consultes i de l'òrgan ambiental.

- *Determinació d'afeccions [forestal, inundacions, espais naturals, domini públic hidràulic i les seues zones de servitud i policia].*

- » *Memòria d'obres mínimes [contingut de la fase d'inici i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau].*
- » *Estudi d'integració paisatgística [d'acord amb el que s'estableix en l'article 211.2.d) LOTUP i l'annex II, que permet que el seu contingut s'adapte al tipus, escala i abast de l'actuació].*
- » *Estudi de viabilitat econòmica [ha d'incloure com a mínim el termini d'execució i l'informe de sostenibilitat econòmica].*
- » *Estudi Ambiental y Territorial Estratègic.*

Fase d'elaboració i tramitació

[únicament per al procediment d'avaluació ambiental ordinari]

El promotor del Pemit elaborarà la documentació següent per a la seua tramitació [atesa la magnitud de l'actuació, àmbits prioritaris d'actuació, etc.]:

Relació documental de la versió preliminar del Pemit per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica (autonòmica) [Informació pública de 45 DIES]

En aquesta fase del procediment s'elabora la versió preliminar del Pemit recollint els condicionants ambientals i sectorials assenyalats en el document d'abast. La documentació es compondrà de:

- » *Memòria descriptiva [contingut de la fase d'inici i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau, així com un annex amb la relació dels propietaris afectats]*
- » *Plànols d'informació [contingut de la fase d'inici i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]*
- » *Memòria justificativa:*
 - *Objecte del pla especial.*
 - *Justificació de la proposta de delimitació de l'àmbit.*
- » *Plans d'ordenació:*
 - *Delimitació de l'àmbit.*
 - *Determinació d'usos.*

Fase de verificació i anàlisi

[únicament per al procediment d'avaluació ambiental ordinari]

L'òrgan ambiental autonòmic emetrà la Declaració Ambiental Estratègica [DATE] del pla especial, i donarà trasllat al promotor.

Fase d'aprovació

L'ajuntament aprovarà provisionalment la versió final del Pemit. Igualment, l'ajuntament aprovarà definitivament el programa de minimització, quedant supeditada l'eficàcia d'aquest programa a l'aprovació autonòmica del pla especial.

L'òrgan promotor remetrà a la Conselleria competent en matèria d'urbanisme, com a òrgan substantiu, la versió final del Pemit per a la seua aprovació, el qual contindrà la relació documental següent:

Relació documental de la versió final del Pemit en la fase d'aprovació:

En aquesta fase del procediment la documentació es correspon amb la versió final del Pemit, incorporant, si fa el cas, els condicionants ambientals i sectorials assenyalats en la DATE o en l'IATE. La documentació es compondrà de:

- » Memòria descriptiva [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Plànols d'informació [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Memòria justificativa:
 - Objecte del pla especial.
 - Justificació de la proposta de delimitació de l'àmbit.
- » Plans d'ordenació:
 - Delimitació de l'àmbit
 - Determinació d'usos
 - Determinació d'afeccions [forestal, inundacions, espais naturals, domini públic hidràulic i les seues zones de servitud i policia]
- » Memòria d'obres mínimes [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau].
- » Estudi d'integració paisatgística [d'acord amb el que s'estableix en l'article 211.2.d) LOTUP i l'annex II que permet que el seu contingut s'adapte al tipus, escala i abast de l'actuació]
- » Estudi de viabilitat econòmica [ha d'incloure com a mínim el termini d'execució i l'informe de sostenibilitat econòmica]
- » Pla de seguiment dels efectes ambientals del Pemit sobre el medi ambient.

El **programa de minimització** estarà integrat per la relació documental següent:

Relació documental del programa de minimització:

La documentació es compondrà de:

- » *Projecte d'obres públiques ordinàries: contindrà les solucions tècniques previstes en la memòria d'obres mínimes que resulten estrictament imprescindibles, que almenys inclouran, un sistema de depuració d'aigües residuals o depòsit estanc, en casos justificats, sistema de recollida dels residus sòlids i condicions de l'accés rodat segur a les edificacions, sent*

recomanable si fos possible la implantació d'un sistema de subministrament d'aigua potable o regularització de l'existent i d'un sistema d'energia elèctrica que, en la mesura que siga possible, provinga d'energies netes.

- » *Annex de les obres a executar en elements privatis de les parcel·les particulars que resulten imprescindibles per a la seguretat de les persones, com poden ser mesures de prevenció d'incendis, o d'elements que requereixen una adequada integració en el paisatge, com la instal·lació de sistemes d'energia elèctrica. Aquestes obres seran valorades econòmicament i costejades pels seus beneficiaris.*
- » *Estudi dels costos d'implantació de les obres de minimització projectades. El projecte d'obres de minimització disposarà del pressupost d'aquestes, les quals seran sufragades pels propietaris inclosos en el pla especial que disposen d'un habitatge a regularitzar. La proporcionalitat dels pagaments serà a raó del 80% associat als m²t de què dispose cada habitatge i el 20% associat a la superfície de la parcel·la vinculada.*
- » *Conveni urbanístic de gestió en el qual es regule:*
 - *Les relacions entre els propietaris i l'administració actuant*
 - *El procediment d'execució de la minimització, que continga les determinacions següents:*
 - *Com es regularan els costos derivats de les obres de minimització, que seran assumits pels propietaris.*
 - *Com regularitzar la cessió a l'administració del sòl que adquirisca la condició d'ús públic, en el cas que n'hi haguera, així com els terminis d'aquesta cessió.*
 - *En el supòsit d'existir activitats incompatibles amb l'ús d'habitatge a una distància inferior a la prevista en normativa específica, serà necessari l'informe de les conselleries competents per raó de l'activitat de què es tracte i d'ordenació del territori.*
 - *Gestió [directa o indirecta] per a l'execució de les obres de minimització. La iniciativa podrà ser per part dels propietaris*

o en defecte d'això l'ajuntament podrà seleccionar una empresa adjudicatària.

- *Les obres podran executar-se per fases, amb una limitació de termini de cinc anys, ampliable fins a deu justificadament.*
- *Els propietaris tindran l'obligació de participar en l'execució del programa [voluntària o forçosament] havent d'abonar en metàl·lic els costos que els corresponguen.*

L'aprovació definitiva del pla especial es publicarà per la Conselleria amb competències en urbanisme en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV).

L'acord d'aprovació definitiva del programa de minimització es publicarà per l'òrgan promotor [ajuntament] en el Butlletí Oficial de la Província (BOP).

5.3.2. Tramitació i documentació per a la minimització de l'impacte territorial d'habitatges en SNU mitjançant instrument de planejament de delimitació d'àmbits (delimitació)

En aquest supòsit es produirà la tramitació simultània de dos instruments [encara que cap igualment la tramitació inicial de l'instrument 2.A, i posteriorment en el temps de l'instrument 2.B]:

- 2.A) La tramitació de la delimitació, a fi d'establir l'ordenació estructural consistent en la delimitació de l'àmbit o àmbits de minimització [d'aprovació autonòmica].
- 2.B) La tramitació d'un o diversos Pemit, a l'efecte d'establir l'ordenació detallada de cadascun dels àmbits delimitats [d'aprovació municipal].

Es tracta del procediment extraordinari de regularització d'habitatges en SNU i de minimització de l'impacte territorial mitjançant pla especial amb delimitació prèvia de l'àmbit d'actuació.

Aquells municipis que compten amb algun o diversos nuclis d'habitatges irregulars, per a agilitar la tramitació dels Pemit, podran elaborar un document de delimitació, a l'efecte d'establir l'ordenació estructural de l'àmbit o àmbits de minimització de l'impacte territorial d'habitatges implantats irregularment en sòl no urbanitzable [SNU].

En aquest cas, la tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pemit amb l'ordenació detallada de cada àmbit serà competència de l'administració municipal, mentre que el document de delimitació serà competència de l'administració autonòmica.

El document de delimitació tindrà el contingut mínim necessari, que s'exposa en els epígrafs següents, per a establir els límits de l'àmbit dels Pemit acompanyat del Document Inicial Estratègic [DIE] amb la descripció de les millores ambientals proposades per a minimitzar l'impacte territorial dels habitatges, que haurà de sotmetre's a valoració de l'òrgan ambiental autonòmic.

El Pemit no comportarà transformació del sòl no urbanitzable ni increment del sòl edificat, excepte per a l'ampliació indispensable de la via principal d'accés a l'àmbit del pla especial o per a la reducció del risc d'incendi [vials perimetrals d'amortiment i per a accés de vehicles d'emergències].

Emesa la resolució ambiental favorable del document de delimitació amb l'ordenació estructural de l'àmbit/s delimitat/s, el Pemit amb l'ordenació detallada se sotmetrà a avaluació ambiental al costat del Projecte d'Obres públiques ordinàries del corresponent programa de minimització [donada la transformació de sòl per extensió de xarxes, ampliació de vials, execució d'un perímetre d'amortiment d'incendis, etc.].

2.A) La tramitació del **procediment de MIT mitjançant delimitació**, a fi d'establir l'ordenació estructural consistent en la delimitació de l'àmbit o àmbits de minimització [d'aprovació autonòmica] abastarà les **FASES** següents:

Fase d'inici

L'ajuntament en qualitat de promotor del document de delimitació del SNU per a la MIT d'habitatges irregulars, haurà de verificar que compleix els criteris previs, descrits en el capítol anterior, a l'efecte de sol·licitar la tramitació davant la Conselleria competent en matèria d'Urbanisme (òrgan substantiu), la qual incoarà l'expedient, donant-me trasllat a l'òrgan ambiental autonòmic per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica. En el cas que la documentació estiga incompleta i algun dels criteris no es complisca, es requerirà del promotor (ajuntament) l'esmena corresponent.

L'inici del procediment integrarà la documentació següent:

Relació documental de la delimitació en la fase d'inici:

a) Esborrany de la delimitació amb l'ordenació estructural i memòria d'obres mínimes:

- » **Memòria descriptiva:**
- » *Justificació dels criteris previs [característiques rurals, edificacions acabades íntegrament abans del 20 d'agost de 2014 i densitat d'habitatges]*
- » *Descripció succinta de l'àmbit i el seu entorn físic*
- » *Característiques i tipologia dels habitatges objecte de la delimitació*
- » *Relació de parcel·les cadastrals incloses en la delimitació*
- » *Descripció d'usos i serveis públics existents [xarxa de camins, canalitzacions d'aigua, xarxa elèctrica, contenidors de residus...]*
- » **Objecte de la delimitació**
- » **Delimitació dels límits de l'àmbit o àmbits**
- » **Memòria d'obres mínimes:**
- » *Descripció de les alternatives quant a les actuacions següents:*
 - *Accessos*
 - *Sanejament*
 - *Proveïment d'aigua potable*
 - *Gestió de residus*
 - *Proveïment energètic*

- » *En àmbits forestals: mesures de prevenció d'incendis*
- » *En àmbits afectats per perillositat d'inundació: mesures de mitigació enfront de les inundacions*
- » *Si existeix impacte paisatgístic: mesures d'integració.*
- » **Plànols d'informació:**
- » *Estat actual de la parcel·lació.*
- » *Estat de les obres existents fins al moment.*
- » *Localització de l'àmbit respecte als nuclis urbans pròxims, a activitats qualificades pròximes, a xarxes primàries i serveis pròxims existents.*

b) Document Inicial Estratègic (DIE) de la delimitació:

El seu contingut s'ajustarà a la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, conforme a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i que és el que segueix:

- » *Els objectius de la planificació.*
- » *L'abast i contingut de la delimitació i de les seues alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.*
- » *Els potencials impactes ambientals prenent en consideració el canvi climàtic.*
- » *Les incidències previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.*

Fase prèvia

L'òrgan ambiental autonòmic competent de l'avaluació del document de delimitació de l'àmbit/s, realitzarà les consultes per termini de 60 DIES a les administracions públiques i persones interessades, així com, emetrà el document d'abast, l'informe ambiental i territorial estratègic (IATE) o, si escau, la resolució sobre la inviabilitat ambiental de l'actuació per al seu trasllat al promotor i a l'òrgan substantiu.

El document d'abast o l'informe ambiental i territorial estratègic, si fa el cas, expressaran el resultat de les consultes efectuades, així com aquells criteris i condicionants que es deriven per part de les consultes com per l'òrgan ambiental.

Fase d'elaboració i tramitació

(únicament per al procediment d'avaluació ambiental ordinari)

L'òrgan promotor elaborarà la documentació següent per a la tramitació del document de delimitació [atesa la magnitud de l'actuació, àmbits prioritaris d'actuació, etc.]:

Relació documental per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica (autonòmica): delimitació [Informació pública de 45 DIES]

Versió preliminar del document de delimitació amb l'ordenació estructural de l'àmbit/s delimitat:

En aquesta fase del procediment la documentació es correspon amb la redactada en la fase d'inici, ampliant aquelles determinacions que resulten necessàries a partir dels condicionants ambientals i sectorials exigits en el document d'abast. La documentació es compondrà de:

- » Memòria descriptiva [contingut de la fase d'inici i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Plànols d'informació [contingut de la fase d'inici i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Memòria justificativa:
 - Objecte de la delimitació.
 - Justificació de la proposta de delimitació de l'àmbit/s.
- » Plans d'ordenació:
 - Delimitació de l'àmbit o àmbits
 - Determinació d'usos
 - Determinació d'afeccions [forestal, inundacions, espais naturals, domini públic hidràulic i les seues zones de servitud i policia]
- » Memòria d'obres mínimes [contingut de la fase d'inici i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Estudi ambiental i territorial estratègic

Fase de verificació i anàlisi

(únicament per al procediment d'avaluació ambiental ordinari)

L'òrgan ambiental autonòmic emetrà la declaració ambiental estratègica [DATE], si s'ha seguit el procediment ordinari d'EAE, o comprovarà el condicionat ambiental, si fa el cas, de l'informe ambiental i territorial estratègic [IATE] del document de delimitació, per al seu trasllat al promotor.

Fase d'aprovació

L'òrgan promotor remetrà a la conselleria competent en matèria d'urbanisme, com a òrgan substantiu, la versió final del document de delimitació, interessant la seua aprovació, la qual contindrà la relació documental següent:

Relació documental de la versió final de la delimitació en la fase d'aprovació:

En aquesta fase del procediment la documentació es correspon amb la versió final de la delimitació incorporant, si fa el cas, els condicionants ambientals i sectorials assenyalats en la DATE o en l'IATE. La documentació es compondrà de:

- » Memòria descriptiva [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Plànols d'informació [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Memòria justificativa:
 - Objecte de la delimitació.
 - Justificació de la proposta de delimitació de l'àmbit/s.
- » Planos d'ordenación:
 - Delimitació de l'àmbit o àmbits
 - Determinació d'usos
 - Determinació d'afeccions [forestal, inundacions, espais naturals, domini públic hidràulic i les seues zones de servitud i policia]
- » Memòria d'obres mínimes [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]

- » *Estudi d'integració paisatgística [d'acord amb el que s'estableix en l'article 211.2.d) LOTUP i el seu annex II que permet que el contingut s'adapte al tipus, escala i abast de l'actuació]*
- » *Declaració ambiental estratègica [DATE] o IATE*
- » *Expedient administratiu*

La versió final de la delimitació s'aprovarà definitivament per acord de la Conselleria competent en matèria d'urbanisme i es publicarà en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV).

2.B) La tramitació del **procediment de MIT mitjançant un o diversos PEMIT**, a l'efecte d'establir l'ordenació detallada de cadascun dels àmbits delimitats [d'aprovació municipal] abastarà les **FASES** següents:

Fase d'inici

Si l'ajuntament disposa del document de delimitació del SNU per a la MIT d'habitatges irregulars aprovat definitivament per acord de la Conselleria competent en matèria d'urbanisme, o ha iniciat els tràmits d'aprovació d'aquest, podrà iniciar el procediment d'aprovació d'un o diversos PEMIT, a l'efecte d'establir l'ordenació detallada de cadascun dels àmbits delimitats.

L'ajuntament efectuarà consulta pública prèvia de 20 DIES abans de l'elaboració de l'esborrany del PEMIT expressant els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, sent els continguts els expressats amb major concreció en el document de delimitació aprovat o en procés de tramitació.

Fase prèvia

L'òrgan ambiental municipal competent de l'avaluació del pla especial de minimització de l'impacte territorial (PEMIT), realitzarà les consultes per termini de 30 DIES a les administracions públiques i persones interessades, així com, emetrà el document d'abast o si fa el cas, l'informe ambiental i territorial estratègic (IATE) o, si escau, la resolució sobre la inviabilitat ambiental de l'actuació per al seu trasllat al promotor.

El document d'abast o l'informe ambiental i territorial estratègic, si fa el cas, expressaran el resultat de les consultes efectuades, així com aquells criteris i condicionants que es deriven per part de les consultes com per l'òrgan ambiental.

Fase d'elaboració i tramitació

[únicament per al procediment d'avaluació ambiental ordinari]

El promotor del PEMIT elaborarà la següent documentació per a la seua tramitació:

Relació documental per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica (municipal): PEMIT [Informació pública de 45 DIES]

Versió preliminar del PEMIT:

La documentació del PEMIT, que podrà abastar un o diversos àmbits d'actuació delimitats, s'ajustarà a les determinacions establides en el document de delimitació i determinarà els usos de l'àmbit objecte de minimització.

En aquesta fase del procediment la documentació es compondrà de:

- » *Memòria descriptiva*
- » *Plànols d'informació*
- » *Memòria justificativa:*
 - *Objecte del pla especial.*
 - *Justificació de la proposta de delimitació de l'àmbit.*
- » *Plans d'ordenació:*
 - *Delimitació de l'àmbit*
 - *Determinació d'usos*
 - *Determinació d'afeccions [forestal, inundacions, espais naturals]*
- » *Memòria d'obras mínimes*
- » *Estudi d'Integració Paisatgística [d'acord amb el que s'estableix en l'article 211.2.d) LOTUP i el seu annex II que permet que el contingut s'adapte al tipus, escala i abast de l'actuació]*
- » *Estudi de viabilitat econòmica [ha d'incloure com a mínim el termini d'execució i l'informe de sostenibilitat econòmica]*
- » *Estudi ambiental i territorial estratègic*

Fase de verificació i anàlisi

(únicament per al procediment d'avaluació ambiental ordinari)

L'òrgan ambiental municipal emetrà la resolució ambiental pertinent del PEMIT amb l'ordenació detallada de l'àmbit d'actuació.

Fase d'aprovació

L'ajuntament, com a òrgan, promotor, substantiu i ambiental, aprovarà el **pla especial de minimització de l'impacte territorial i el programa de minimització**, integrats per la següent relació documental:

Relació documental de la versió final del PEMIT en la fase d'aprovació:

En aquesta fase del procediment la documentació es correspon amb la versió final, incorporant-se si fa el cas, els condicionants ambientals i sectorials exigits en la DATE o l'IATE. La documentació es compondrà de:

- » Memòria descriptiva [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau, així com un annex amb la relació dels propietaris afectats]
- » Plànols d'informació [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Memòria justificativa:
 - Objecte del pla especial.
 - Justificació de la proposta de delimitació de l'àmbit.
- » Plans d'ordenació:
 - Delimitació de l'àmbit
 - Determinació d'usos
 - Determinació d'afeccions [forestal, inundacions, espais naturals]
- » Memòria d'obres mínimes [contingut de la fase d'inici o versió preliminar i, si fa el cas, la seua ampliació, si escau]
- » Estudi d'integració paisatgística [d'acord amb el que s'estableix en l'article 211.2.d) LOTUP

i el seu annex II que permet que el contingut s'adapte al tipus, escala i abast de l'actuació]

- » *Estudi de viabilitat econòmica [ha d'incloure com a mínim el termini d'execució i l'informe de sostenibilitat econòmica].*
- » *Pla de seguiment dels efectes ambientals del PEMIT sobre el medi ambient.*

Relació documental del programa de minimització:

La documentació es compondrà de:

- » *Projecte d'obres públiques ordinàries: continuarà les solucions tècniques previstes en la memòria d'obres mínimes que resulten estrictament imprescindibles, que almenys inclouran, un sistema de depuració d'aigües residuals o depòsit estanc, en casos justificats, sistema de recollida dels residus sòlids i condicions de l'accés rodat segur a les edificacions, sent recomanable si fos possible la implantació d'un sistema de subministrament d'aigua potable o regularització de l'existent i d'un sistema d'energia elèctrica, que en la mesura que siga possible provinga d'energies netes.*
- » *Annex de les obres a executar en elements privats de les parcel·les particulars que resulten imprescindibles per a la seguretat de les persones, com poden ser mesures de prevenció d'incendis, o d'elements que requerisquen una adequada integració en el paisatge, com la instal·lació de sistemes d'energia elèctrica. Aquestes obres seran valorades econòmicament i costejades pels beneficiaris d'aquestes.*
- » *Estudi dels costos d'implantació dels serveis que resulten d'utilitat a tots els afectats. El projecte d'obres de minimització disposarà del pressupost d'aquestes, les quals seran sufragades pels propietaris inclosos en el pla especial que disposen d'un habitatge a regularitzar. La proporcionalitat dels pagaments serà a raó del 80% associat als m²t de què dispose cada habitatge i el 20% associat a la superfície de la parcel·la vinculada.*

» *Conveni urbanístic de gestió en el qual es regule:*

- *Les relacions entre els propietaris i l'administració actuant*
- *El procediment d'execució de la minimització, que continga les següents determinacions:*
 - *Com es regularan els costos derivats de les obres de minimització, que seran assumits pels propietaris.*
 - *Com regularitzar la cessió a l'administració del sòl que adquirisca la condició d'ús públic, en el cas que n'hi haguera, així com els terminis d'aquesta cessió.*
 - *En el supòsit d'existir activitats incompatibles amb l'ús d'habitatge a una distància inferior a la prevista en normativa específica, serà necessari l'informe de les conselleries competents per raó de l'activitat de què es tracte i d'ordenació del territori.*
 - *Gestió (directa o indirecta) per a l'execució de les obres de minimització. La iniciativa podrà ser per part dels propietaris o en defecte d'això l'ajuntament podrà seleccionar una empresa adjudicatària.*
 - *Les obres podran executar-se per fases, amb una limitació de termini de cinc anys, ampliable fins a deu justificadament.*
 - *Els propietaris tindran l'obligació de participar en l'execució del programa (voluntària o forçosament) havent d'abonar en metàl·lic els costos que els corresponguen.*

L'acord d'aprovació definitiva del PEMIT i del programa de minimització es publicarà per l'òrgan promotor (ajuntament) en el Butlletí Oficial de la Província (BOP). Una còpia del PEMIT es remetrà per a la seua inscripció en el Registre autonòmic d'instruments de planejament urbanístic.

5.4. ASSUMPCIÓ DE RISCOS PER LA PROPIETAT

Tant en situacions de minimització individualitzada com col·lectiva, en els casos en què aquesta es produïska en sòl vulnerable per inundacions o incendis, d'acord amb el que s'estableix en l'article 210 LOTUP en el seu apartat 5, en els seus dos últims paràgrafs:

"El promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expresse clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aqueixa informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, si fa el cas, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Al costat de la declaració responsable de primera ocupació s'acompanyarà, si escau, certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acredite que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona forestal, sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals, o que es troba en zona inundable".

6.

**RECOMANACIONS PER A
MINIMITZAR IMPACTES
TERRITORIALS**



6. RECOMANACIONS PER A MINIMITZAR IMPACTES TERRITORIALS

Atés que l'objectiu de la minimització de l'impacte territorial és mitigar els efectes negatius de l'edificació en sòl no urbanitzable, preservant les condicions pròpies de la situació bàsica rural del territori, i evitar les situacions d'emergència i inseguretats per a les persones i els béns, en línies generals les recomanacions han d'anar encaminades a complir amb els criteris bàsics següents:

- Evitar les característiques pròpies del sòl urbanitzat.
- Seguir la normativa i ordenança específica existent en el sòl no urbanitzable.

A més, com a criteri general, les actuacions proposades hauran d'evitar el segellament de la superfície terrestre.

6.1. RECOMANACIONS EN ELS SERVEIS

Accessos i camins:

- En tots els casos, es preservaran i utilitzaran els camins rurals existents, evitant nous camins a excepció dels imprescindibles per mesures d'emergències. En el cas que siga necessari el disseny d'un nou camí, el seu traçat haurà d'adaptar-se a l'estructura del parcel·lari.
- Es garantirà un accés rodat segur a l'àmbit (considerat com a tal el que permeti l'accés de vehicles d'emergència), mitjançant un vial d'accés, que amb caràcter general tindrà les característiques següents:
 - » Amplària lliure ≥ 3 metres
 - » Altura lliure ≥ 4 metres
 - » Capacitat portant: 2.000 kp/m² en tota la longitud i amplària del vial
 - » En els trams corbs, el carril de rodada ha de quedar delimitat per la traça d'una

corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplària lliure per a la circulació de 7,20 m.

- » Apartadors: Quan no es disposi de suficient amplària lliure per a l'encreuament de vehicles, l'accés hauria de disposar de sobreamples cada 200 metres, podent-se reduir depenent de la visibilitat. Quan l'accés no permeti canvi de sentit, l'accés hauria de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi. A tall d'exemple es mostra una imatge en planta d'un apartador (Figura 13).



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

- Dins de l'àmbit es garantirà l'ample del viari existent, sent l'ample mínim de viari de 3 metres.
- El tractament dels vials serà lleuger i d'acord amb l'entorn, evitant-se impermeabilitzacions noves i proposant reduir les existents.
- No es contemplaran voreres i elements propis de la urbanització, disposant-se sistemes alternatius de senyalística que permeti l'ús compartit de vianants i vehicles.

- Dins de l'àmbit es garantirà un ample mínim de viari de 3 metres, i si fa el cas el del camí existent, si aquest fos major de 3 metres.
- Els plans especials de minimització d'impacte territorial en la interfície urbana-forestal hauran de comptar amb un vial perimetral amb les mateixes característiques que el vial d'accés.

Sanejament:

L'adequada gestió de les aigües residuals es durà a terme mitjançant una de les tres solucions que es descriuen a continuació.

■ Depuradora col·lectiva

Amb caràcter general, haurà d'executar-se una xarxa de recollida d'aigües residuals i tractament conjunt de les mateixes en una EDAR, que pot ser l'EDAR municipal o una altra instal·lació nova que done servei a la zona on es troben els habitatges a regularitzar. Els requisits de depuració seran els següents:

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

■ Depuradora individual

Quan no siga viable la connexió al sistema general d'evacuació d'aigües residuals, s'haurà d'emprar qualsevol dels sistemes de tractament que complisca amb els requisits mínims de depuració següents:

- » $DBO_5 \leq 25 \text{ mg/L}$ o percentatge de reducció respecte de l'entrada del 60%
- » $DQO \leq 125 \text{ mg/L}$ o percentatge de reducció respecte de l'entrada del 60%
- » Sòlids $\leq 60 \text{ mg/L}$ o percentatge de reducció respecte de l'entrada del 60%

Aquests sistemes estan indicats per a les minimitzacions individualitzades i, excepcionalment, per a les col·lectives:

- » Habitatges aïllats, amb sol·licitud d'autorització d'abocament a Domini Públic Hidràulic (DPH) per part del propietari de l'habitatge.
- » Habitatges que formen part d'un expedient de minimització col·lectiva, en el qual una anàlisi tècnica i econòmica justifiqui que és l'opció

més adequada, garantint el mateix nivell de protecció del domini públic hidràulic que una depuradora col·lectiva. Per tant, en aquest cas, seran aplicable els requisits de depuració del punt 1]. En aquest cas, la sol·licitud i posterior autorització serà per a l'ajuntament. A tall d'exemple d'aplicació aquesta situació podria donar-se en zones rocoses o amb un desnivell important.

■ Depòsit estanc

També es podrà plantejar la instal·lació de depòsits d'acumulació estancs d'aigües residuals amb buidatge periòdic mitjançant camió cisterna pel servei municipal (figura 14). Aquesta solució es recomana en minimitzacions individualitzades amb ocupació estacional. **En aquest cas, no es requereix autorització de l'organisme de conca i es regula per ordenances municipals.**

La instal·lació de depòsits estancs no es permet en les minimitzacions col·lectives, tan sols es poden usar per a les individualitzades i degudament justificat, complint amb els requisits mínims de depuració adés enumerats.

La reutilització de les aigües no serà possible quan la solució consistisca en l'acumulació en depòsits estancs. Quan s'opte per un sistema de tractament de depuració, independentment que el sistema siga individual o col·lectiu, s'hauria d'afavorir la reutilització de les aigües. En aquest cas, requereix autorització d'abocament i autorització complementària de reutilització a atorgar per l'organisme de conca.

En qualsevol cas, s'haurà de garantir la durabilitat del sistema mitjançant un contracte de manteniment amb una empresa especialitzada.

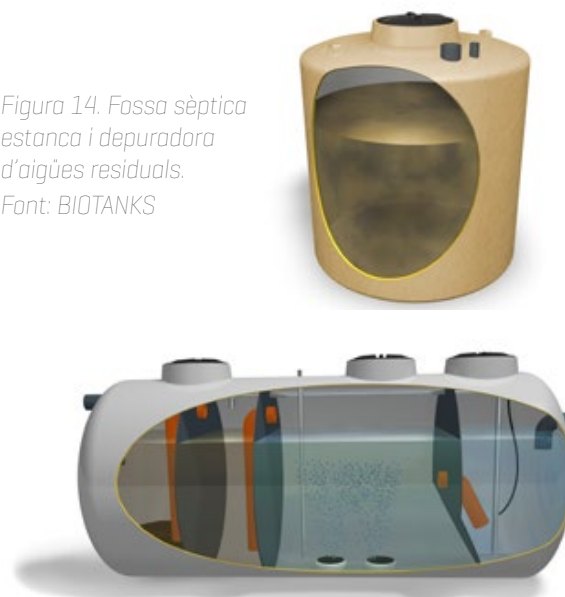


Figura 14. Fossa sèptica estanca i depuradora d'aigües residuals.
Font: BIOTANKS

Proveïment d'aigua potable:

La presa d'aigua potable ha de ser preferiblement de la xarxa general de subministrament.

En el cas que la connexió a la xarxa general no siga viable o vas donar de més de 200 metres s'optarà per un altre sistema alternatiu com un pou autoritzat o qualsevol altre mitjà (comunitat de regants o depòsit autoritzat). En qualsevol cas, haurà de tramitar-se la corresponent concessió administrativa per a aprofitament d'aigües, amb la corresponent concessió de l'organisme de conca per a l'ús real, és a dir, per a proveïment humà.

Sistema de recollida de residus (RSU):

Es planteja com a opció preferible la separació en origen de les diferents fraccions amb un sistema de recollida municipal basat en el "porta a porta". La qual cosa suposarà que en les parcel·les caldrà preveure un espai fàcilment accessible que permeta l'emmagatzematge en origen de les diferents fraccions de residu.

Quan la gestió municipal de residus no ho permeta, hom disposarà els espais i el nombre de contenidors que resulten necessaris per a la població a la qual done servei, havent de ser la freqüència de recollida la mínima possible.

Els terrenys necessaris per als contenidors que reben els residus que es generen en l'àmbit de la minimització, hauran de formar part de la delimitació del pla (figura 15).



Figura 15. Pantalles per cobrir contenidors de residus. Font: www.martinmena.es.

La tipologia de contenidors a disposar serà almenys per a la recollida de residus sòlids urbans. La resta de les fraccions com cartó, plàstic i vidre dependrà del nombre d'habitatges al qual done servei.

A més, és recomanable l'autogestió del residu orgànic, a través de sistemes com el compostatge.

Subministrament elèctric:

Com a criteri general, hauria de fomentar-se l'ús d'energies renovables i sistemes de subministrament autònom, col·lectiu o individual (figura 16).



Figura 16. Instal·lació Solar Fotovoltaica en Vivienda Aislada. Fuente: Solar Montraí Instalaciones Solares.

En el cas que això no siga possible, la presa d'electricitat es farà a la xarxa general de subministrament mitjançant contracte amb la companyia subministradora.

Enllumenat:

La il·luminació exterior serà la mínima per a garantir la seguretat de les persones i projectada cap avall, de manera que es minimitze la contaminació lumínica [figura 17].

Es recomana, a més:

- Utilització de llums poc contaminants: leds càlids.
- Utilització de sensors de moviment.
- Il·luminar només l'imprescindible: paviments pels quals puguen circular les persones.
- Apagar o reduir la il·luminació en les franges horàries de menor ús.



Figura 17. Fanals solars.
Font: Photo by Sandra Parra on Unsplash.

6.2. RECOMANACIONS EN L'EDIFICACIÓ I PARCEL·LA

Acabats exteriors

Com a criteri general, els materials i acabats de tots els elements exteriors [façanes i cobertes] han de ser coherents amb l'entorn. I hauran de justificar-se en l'estudi de paisatge.

Es recomana:

- No deixar a la vista la fàbrica de blocs de formigó o de rajola sense revocar o pintar.
- Adequar i millorar els paraments exteriors de l'habitatge, prioritzant les fàbriques de maçoneria i les tàpies de fang tradicionals; els esquerdejats de morters amb les tonalitats que resulten dels àrids naturals empleats; esquerdejats pintats amb tonalitats similars a les del paisatge mineral; o emblanquinats en cas que existisca tradició en la zona.

Instal·lacions

Totes les instal·lacions o contenidors d'instal·lacions exempts a les edificacions hauran d'estar integrats en l'entorn, buscant la ubicació més idònia en la parcel·la perquè siguin el menys visible possible, revestits i pintats amb colors apropiats o camuflats amb elements vegetals.

Climatització i calefacció

Prioritzant els sistemes respectuosos amb el medi ambient, la ubicació dels aparells de climatització i calefacció es farà de manera integrada en l'entorn, sense que provoqui impacte visual. Per a això, es recomana l'ús d'encaixos pintats amb colors apropiats o sistemes de pantalla decorativa vegetal.

Telecomunicació i antenes

Si no existeixen punts de connexió en l'entorn pròxim, la instal·lació d'antenes individuals es farà de tal manera que no suposi un impacte paisatgístic i visual en l'entorn.

Vegetació

En general, en les zones de cultiu de secà o tosca, es recomana usar una vegetació autòctona i adaptada al clima, que no tinga alts requeriments de reg.

- En qualsevol cas, la vegetació a emprar dins de les parcel·les s'ha de situar i dissenyar tenint en compte les masses vegetals de l'entorn, de manera que quede integrada tant pel que fa a colors, textures, volum com en altura.
- S'evitaran plantacions o jardins amb característiques alienes a l'entorn on se situa, buscant la seua integració en l'entorn natural.
- Es recomana que no s'usen fertilitzants químics ni productes fitosanitaris.
- S'evitaran les espècies vegetals catalogades com a invasores.
- En entorns amb el risc d'incendis forestals, es recomana que per a l'elecció de la vegetació es tinga en compte la guia Jardineria de baixa inflamabilitat elaborada per la direcció general de Prevenció d'Incendis Forestals⁶.

En les zones amb el risc d'incendis, s'evitaran l'ús d'espècies vegetals altament combustibles, substituint-les per espècies resistents i menys combustibles. Les espècies seran triades sobre la base de criteris, com a exposició, necessitats de sòl, aigua, etc., sent el criteri d'inflamabilitat recomanable en entorns forestals, per al que es recomana la guia de jardineria de baixa inflamabilitat que s'ha indicat adés.

En tot cas, es complirà amb els mínims establits en l'article 32 del Decret 58/2013, de 3 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla d'acció 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_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_col_id%3Dcolumn-2%26p_col_count%3D1

Tanques

En general, es recomana l'ús de barreres vegetals amb arbratge de port i densitat apropiats amb l'entorn. S'evitaran les tanques d'obra opaques i que suposen impacte i barrera visual.

La selecció de colors i materials es farà de manera que no destaquen respecte de l'entorn. Queda prohibida la tanca amb l'ús de material reciclat com somiers.

S'eliminaran, adequaran o substituiran els tancaments exteriors de la parcel·la, segons el cas, amb els mateixos criteris de materialitat esmentats en l'apartat d'acabats exteriors, en cas que foren d'obra, però afavorint, en aquest cas, la seua permeabilitat visual, així com el pas de l'aigua i la fauna locals.

En les zones on siga característica l'ús de la pedra seca, es recomana l'ús d'aquesta mena de tanques.

En les zones inundables, les tanques hauran de ser permeables al flux de l'aigua a partir de 30 cm d'altura i en tot el seu perímetre.

En entorns amb elevat risc d'incendis forestals les mesures anteriors es complementaran o, si fa el cas, se substituiran per les següents:

- Es desaconsella l'ús de pantalles vegetals.
- Els tancaments seran d'obra amb una altura mínima d'1 metre, per a frenar la radiació cap a l'interior d'una parcel·la, en cas d'incendi.

Preservació del paisatge en la parcel·la

S'haurà de mantindre el caràcter del paisatge de l'entorn, almenys 2/3 o terços o el 70% de la parcel·la, procurant el compliment de l'article 201 de la LOTUP, llevat que alguna norma de caràcter sectorial recomanara el contrari [per exemple, per a adoptar mesures d'autoprotecció contra incendis].

6.3. MESURES DE MITIGACIÓ ENFRONT DE LES INUNDACIONS

Per a minimitzar l'impacte territorial d'un nucli d'habitatges o habitatge afectats per una àrea inundable, l'art. 210 LOTUP exigeix que s'adopten mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció per a les edificacions ja existents. Això resulta molt important, tal com ho destaca la pròpia legislació, ja que no es poden considerar els mateixos criteris per a habitatges existents que per a nous habitatges o desenvolupaments urbanístics.

Les mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció per a les edificacions ja existents hauran de basar-se en o fer referència concreta als documents següents:

- Article 7 ter. "Deure de cautela i autoprotecció", de la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil, en el qual es diu expressament que:
 - » 1. Els ciutadans han de prendre les mesures necessàries per a evitar la generació de riscos, així com exposar-s'hi. Una vegada sobrevinguda una emergència, hauran d'actuar conforme a les indicacions dels agents dels serveis públics competents.
 - » 2. Els titulars dels centres, establiments i dependències, públics o privats, que generen risc d'emergència, estaran obligats a adoptar les mesures d'autoprotecció previstes en aquesta llei, en els termes recollits en aquella i en la normativa de desenvolupament.
 - » 3. Les administracions competents en matèria de protecció civil promouran la constitució d'organitzacions d'autoprotecció entre les empreses i entitats que generen risc, per a facilitar una adequada informació i assessorament.
- Pla d'acció territorial sobre prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).
 - » En el seu annex I. Condicions d'adequació de les edificacions i la urbanització, segons els diferents nivells de perillositat d'inundació definits

en el PATRICOVA, s'estableixen una sèrie de recomanacions que convé considerar en funció de l'afecció que presente el nucli d'habitatges o habitatge. En qualsevol cas, l'administració vetlarà perquè les actuacions previstes en el projecte d'obres de minimització contemplen mesures com les previstes en el PATRICOVA o similars, acompanyant-se aquest projecte de la declaració responsable en la qual el promotor és coneixedor i únic responsable de qualsevol succés d'inundació que tinga l'habitatge.

- » No obstant l'anterior, hauria d'evitar-se el condicionament d'habitatges afectats per nivell de perillositat 1, considerat segons article 17 del PATRICOVA com a sòl no urbanitzable d'especial protecció, similar al domini públic hidràulic.
- Consideracions recollides en el Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el reglament del domini públic hidràulic i en la seua Guia tècnica de suport a l'aplicació del RDPH en les limitacions als usos del sòl en les zones inundables d'origen fluvial (Ministeri d'Agricultura, Pesca, Alimentació i Medi Ambient. Setembre 2017). [figura 18]

figura 18. Guia tècnica de suport a l'aplicació del RDPH en les limitacions als usos del sòl en les zones inundables d'origen fluvial.
Font: Ministeri d'Agricultura, Pesca, Alimentació i Medi Ambient.



- Guia d'aplicació del Pla Acció Territorial sobre prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana (Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat), a la Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront de les inundacions (Consorci de Compensació d'Assegurances). [Figura 19].



Figura 19. Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront de les inundacions.

Font: Consorci de Compensació d'Assegurances

- Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables (Ministeri per a la Transició Ecològica. Octubre 2019). [Figura 20]



Figura 20. Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables.

Font: Ministeri per a la Transició Ecològica.

- Guia d'avaluació de la resiliència dels nuclis urbans enfront del risc d'inundació: xarxes, sistemes urbans i altres infraestructures (Ministeri per a la Transició Ecològica. Octubre 2019). [Figura 21]



Figura 21. Guia d'avaluació de la resiliència dels nuclis urbans enfront del risc d'inundació: xarxes, sistemes urbans i altres infraestructures.

Font: Ministeri per a la Transició Ecològica.

6.4. PREVENCIÓ D'INCENDIS [EN ÀMBITS FORESTALS]

Segons l'article 3 del Pla d'acció territorial forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), la interfície urbana-forestal és aquella zona en la qual es troben o mesclen habitatges i instal·lacions amb vegetació forestal, ja siga en edificacions amb disperses o en la vora de nuclis compactes.

En aquesta interfície urbana-forestal, el PATFOR estableix les condicions de seguretat següents a complir [article 32]:

2. Els habitatges aïllats situats en entorns forestals, o confrontants a aquests, hauran de disposar d'una **àrea de defensa enfront del risc d'incendis forestals, almenys de trenta metres [figura 22]**. Aquesta distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els cinquanta metres quan el pendent siga superior al 30%. Aquestes amplàries podran reduir-se quan s'incorporen infraestructures que propicien la mateixa protecció enfront de l'incendi forestal que la franja, com ara murs.



Figura 22. Àrea de defensa enfront del risc d'incendis forestals en la interfície urbana-forestal.

Font: Guia Metodològica d'Actuacions de Prevenció, Defensa i Autoprotecció en la interfície urbana-forestal. Conselleria de Governació i Justícia. Generalitat Valenciana.

3. La responsabilitat de l'execució i manteniment de l'àrea de defensa o zona de discontinuïtat correspon al propietari o propietaris dels habitatges o terrenys urbans.

A més de la normativa del PATFOR s'haurà de complir el Decret 7/2004, de 23 de gener, del Consell de la Generalitat, pel qual aprova el plec general de normes de seguretat en prevenció d'incendis forestals a observar en l'execució d'obres i treballs que es realitzen en terreny forestal o en els seus voltants.

En supòsit que existisca un pla de prevenció d'incendis forestals de demarcació, un pla local de prevenció d'incendis o l'àmbit d'actuació estiga inclòs en un parc natural amb un pla de prevenció d'incendis, les mesures de prevenció i protecció enfront d'incendis han d'adoptar els criteris tècnics i de disseny específics inclosos en aquests plans.

En el cas dels expedients de minimització inclosos en la interfície urbana-forestal en municipis que no tinguen fins i tot redactat els seus plans locals de prevenció d'incendis o ja no estiguen en vigor, se n'exigirà la redacció per part de l'entitat local.

En la interfície urbana-forestal, les mesures aniran encaminades a resoldre les següents qüestions:

- Afavorir la discontinuïtat de combustible entre la massa forestal i els habitatges
- Facilitar l'accés al terreny forestal dels mitjans de prevenció i d'extinció de manera ràpida i segura
- Assegurar la disponibilitat de recursos hídrics per als mitjans d'extinció terrestres i aeris
- Reduir el risc a l'interior de les parcel·les, amb especial atenció a la vegetació, xemeneies, barbacoes, paellers i neteja.

Seran tingudes en consideració les mesures previstes en la **Guia metodològica d'actuacions de prevenció, defensa i autoprotecció en la interfície urbana-forestal**, així com, el **Manual d'enginyeria d'infraestructures de prevenció d'incendis forestals**, tots dos de la Conselleria de Governació i Justícia de la Generalitat Valenciana.



Figura 23. Guia metodològica d'actuacions de prevenció, defensa i autoprotecció en la interfície urbana-forestal, i Manual d'enginyeria. Infraestructures de prevenció d'incendis forestals.
Font: Conselleria de Governació i Justícia. Generalitat Valenciana.

Es recomana que els criteris que, a continuació, es desenvolupen siguen completats amb el document *Recomanacions generals per a la prevenció d'incendis forestals*, que es troba disponible com a material divulgatiu en la pàgina web de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica següent: <http://www.agroambient.gva.es/es/web/prevencion-de-incendios/informacion-y-comunicacion>

Aquests criteris bàsics es complementaran amb els criteris específics següents:

■ Franja de protecció

Per a afavorir la discontinuïtat entre la massa forestal i els habitatges es preveurà:

- » Franja perimetral ≥ 30 metres amb pendent de terreny $\leq 30\%$
- » Franja perimetral ≥ 50 metres amb pendent de terreny $> 30\%$

La franja perimetral inclourà un vial perimetral de 5 metres quan es tracte de pla especial de minimització d'impacte territorial.

La franja que separa la zona edificada de la forestal, així com el camí perimetral de 5 metres d'amplària, ha d'estar permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, i si fa el cas, amb l'estrat arbori fortament aclarit i podat fins a 2/3 de l'altura total de cada peu.

■ Accés i camins

- » Els camins d'accés i les seues cunetes hauran de mantindre's lliures de vegetació, i a més disposaran d'una franja de protecció de 10 metres d'amplària, a cada costat del camí, permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva. Els arbres d'aquesta franja hauran d'estar podats fins a 2/3 de la seua altura total.
- » La Comunitat Valenciana és considerada com a Zona d'Alt Risc (TSAR) d'incendis forestals, conforme a la Resolució de 29 de juliol de 2005, de la Conselleria de Territori i Habitatge, per la qual cosa resulta d'aplicació els mínims establits en el Reial decret 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals. En aquest sentit, i conforme al que s'estableix en l'annex II d'aquest Reial decret 893/2013 (norma bàsica estatal en la matèria), en àmbits forestals s'hauran de complir uns mínims més restrictius que en els casos generals, com pot ser:
 - Altura del gàlib de seguretat \geq 5 metres
 - Amplària lliure \geq 5 metres
 - Es disposarà de zones de canvi de sentit per cada quilòmetre de via, havent de ser de 200 metres quadrats i 8 metres mínim de llarg.

■ Xarxa d'hidrants

Si la connexió a la xarxa de proveïment d'aigua és possible, es contemplarà la instal·lació dels hidrants següents:

- » Un hidrant per cada 10.000 m² construït o fracció.
- » Hidrants perimetrals homologats.

Els hidrants han d'estar situats en llocs fàcilment accessibles (especialment per a vehicles autobomba), fora de llocs destinats a circulació i estacionament de vehicles, degudament senyalitzats i distribuïts de tal manera que la distància entre ells mesurada per espais públics no siga major de 200 m.

Es recomana la instal·lació de llances d'aigua automàtiques en el perímetre.

Si per motius justificats, la instal·lació d'hidrants no poguera connectar-se a una xarxa general de proveïment d'aigua, es disposarà d'un depòsit obert amb la corresponent reserva d'aigua que proporcione el cabal i la pressió mínima necessaris.

■ Instal·lacions

Quadres elèctrics, depòsits de gas o qualsevol altre material inflamable en l'exterior de l'habitatge ha d'estar en un sòl formigonat i lliure de vegetació [1 metre d'amplària al voltant].

■ Xemeneies, barbacoes i paellers

- » Totes les eixides de fums han de tindre una xarxa mataespurnes de material no inflamable (amb obertura de malla d'entre 0,5 i 1 cm de costat). Les xemeneies han de tindre a més una caputxa mataespurnes.
- » Els arbres es podaran perquè no quede cap branca a menys de 3 metres de les eixides de fums.
- » Es recomana a més un bon manteniment de les xemeneies.
- » Els paellers o barbacoes han de comptar amb sostre i tres parets laterals de sòl a sostre. Les parets laterals han de mesurar el que ocupe la zona de focs més 1 metre d'amplària.
- » Els paellers o barbacoes exempts de l'edifici principal han de situar-se sobre una solera que abastarà tant la zona de foc com almenys 1 metre enfront d'aquesta.
- » En el cas de paellers i barbacoes, s'aconsella tindre una presa d'aigua pròxima o en defecte d'això una reserva d'aigua (poal, depòsit).
- » Quan el nivell de preemergència siga 3, queda prohibit fer qualsevol mena de foc, quedant en suspens les autoritzacions.

■ Neteja i manteniment

- » Evitar als jardins o parcel·les l'acumulació de vegetació seca o altres restes que ajuden a la propagació de l'incendi, executant les tasques de neteja corresponents.
- » Mantindre nets d'herba o mala herba els camins d'accés als habitatges, incloent-hi les seues cunetes.
- » No cremar fulles o altres restes sense autorització i sempre evitant els dies de calor, vent i/o de sequera acusada.
- » Mantindre netes les teulades de materials combustibles (fulles, branques, etc.) i evitar que les branques dominen les edificacions o s'acosten a menys de 3 metres d'una xemeneia. L'ideal és que al voltant de cada edifici existisca una faixa de 10 m d'amplària, en la qual s'elimine tota la vegetació inflamable.
- » Les cunetes i les faixes de protecció de marges han de mantindre's lliures de vegetació, així com totes les parcel·les perimetrals.
- » Les parcel·les no edificades dins de l'àmbit del pla especial han de mantindre's lliures de vegetació seca i amb els arbres podats, per a evitar la propagació del foc.

■ Sistema de recollida de residus (RSU):

Les mesures generals quant al sistema de recollida de residus proposades en l'apartat 6.1 seran complementades, o si fa el cas, substituïdes per les mesures següents en àmbits forestals:

- » Els contenidors situats a menys de 100 metres de terreny forestal seran de material no combustible, inclosa la tapa.
- » L'emplaçament d'aquests contenidors dins del nucli d'habitatges haurà de ser tal que permeti una fàcil recollida i no supose un punt de risc d'incendi per a la muntanya, per això s'intentarà que quede el més allunyat de la muntanya i, en cas de situar-los en vials confrontants amb terreny forestal, hauran de situar-se en el costat del vial que quede més allunyat del terreny forestal.
- » Hauran de situar-se sobre un sòl nu, desproveït de qualsevol mena de vegetació, per a qual cosa es recomana o bé un decapatge fins a sòl mineral, o bé la instal·lació sobre superfície amb tractament de ferm de formigó o asfàltic, o material granular seleccionat de vials i accessos.
- » Es col·locaran uns xicotets murets, pantalles o altres estructures que impedisquen el desplaçament del contenidor fora de la seua ubicació, per part de persones diferents del personal encarregat de la recollida de residus.

7.

FINANÇAMENT DE LES OBRES DE MINIMITZACIÓ



7. FINANÇAMENT DE LES OBRES DE MINIMITZACIÓ

Una de les majors preocupacions als ajuntaments és la de definir a càrrec de qui està el finançament de les obres de minimització.

Evidentment aquestes van sempre a càrrec de la propietat infractora. Però, sent aquesta solució la més clara en els casos de minimització individualitzada, no ho és tant en els casos de minimització col·lectiva, ja que exigeixen procediments complexos de finançament gestionats per l'administració.

La tramitació mitjançant contribucions especials o quotes de minimització exigeix unes previsions per l'administració actuant que solen dificultar la gestió (honoraris professionals per a la redacció dels documents de planejament, gestió, previsió de possibles fallides de propietaris que no poden o no vol pagar, etc.).

És cert que l'administració disposa de mitjans coactius per a obligar al pagament prioritari els infractors que es neguen a assumir el pagament dels treballs de minimització exigits pel pla especial, a través del procediment executiu de constreyniment.



8.

PREGUNTES BÀSIQUES RECURRENENTS



8. PREGUNTES BÀSIQUES RECURRENTS

8.1 QUÈ ÉS LA MINIMITZACIÓ?

8.1.1. Què és la minimització d'impactes ambientals i territorials?

La minimització és un procediment administratiu regulat en els vigents articles 210 a 212 LOTUP que pretén, tal com el seu nom indica, "minimitzar" (pal·liar/evitar/minvar) els impactes que sobre el territori i el medi ambient produeixen o han produït habitatges il·legalment implantats en SNU. No implica reclassificació del sòl ni cap transformació jurídica per raó del planejament.

Després de la tramitació del procediment de minimització, l'habitatge que en siga objecte obtindrà un règim jurídic derivat de l'obtenció, en última instància d'una "llicència d'obres de legalització" (art. 212.2 LOTUP) o d'una "llicència de minimització d'impacte territorial" (211 bis.2 LOTUP). En aquest sentit, cal posar de manifest que els habitatges seran objecte d'un procediment de regularització jurídica. Allí on no hi ha règim jurídic en el moment inicial, n'hi haurà en finalitzar el procediment. L'objectiu del procediment és minimitzar aqueixos impactes a què hem fet referència en primera instància.

8.1.2. Quines edificacions poden ser objecte del procediment de minimització?

Únicament habitatges, és a dir edificacions per a ús residencial, totalment finalitzades abans del 20/8/14. No poden ser objecte de minimització edificacions destinades a altres usos (cases d'estris, edificacions agrícoles o ramaderes, edificacions que donen suport físic a activitats industrials o terciàries, etc.) ni es podran regularitzar les activitats que es desenvolupen de manera irregular en SNU. Tampoc no entraran en aquest procediment els habitatges finalitzats amb posterioritat al 20/8/14.

8.1.3. En quina mena de sòl cap la minimització?

La minimització cap en SNU comú i en SNU protegit, deixant fora el possible domini públic (de tipus hidràulic, pecuari, etc.). No en sòl urbà o urbanitzable, en els quals podran acollir-se al procediment previst en l'article 180 LOTUP. Conforme al que s'estableix en l'art. 210.4 LOTUP, sempre que estiguem en SNU protegit o limitat per afeccions sectorials (aigües, costes, mines, infraestructures, etc.), es requerirà informe vinculant de l'òrgan sectorial amb competència en la matèria. En cas que estiguem en la tramitació d'una llicència individualitzada, l'art. 211 bis.4 LOTUP exigeix aquest informe per al mateix supòsit, però únicament per al cas en què ens trobem enfront d'habitatges respecte dels quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística. Cas que estiguem enfront d'habitatges respecte de les quals no càpien mesures de restauració, la tramitació de la llicència se sotmet al règim general de l'art. 201 LOTUP (art. 211 bis.3 LOTUP). Es requerirà en aquest cas, informe de l'òrgan sectorial que protegeix el sòl, si estem enfront de SNU protegit.

8.1.4. Què significa que l'habitatge estiga totalment finalitzat abans del 20/8/14?

Aquesta exigència legal suposa que l'edificació estiga disposta per al seu ús (residencial) en aqueixa data. És una qüestió fàctica, no jurídica, i haurà de ser determinada pels serveis tècnics municipals, en cada cas. Si de les successives ortofotos s'observa que han existit variacions en planta de l'edificació, es considerarà que l'habitatge no està totalment finalitzat fins al moment en què s'observe que no existeix variació (si entre l'ortofoto de 2010 i la de 2011 no hi ha variacions en planta, es considerarà totalment finalitzat en 2010). Respecte de la falta d'elements constructius necessaris en l'edificació (i que no suposen variacions en planta de l'immoble), com poden ser portes o finestres, hauran de ser els serveis tècnics municipals els que en cada cas determinen si entenen que, conforme a criteris derivats del codi tècnic de l'edificació i resta de normativa aplicable, es pot considerar com a finalitzat un habitatge o no.

⁷ Les afeccions en matèria d'aigües es produeixen per qualsevol dels motius següents: per situar-se l'àmbit en la zona de policia de llit públic (bandes de 100 metres a cada costat del domini públic hidràulic), per incidir en el règim de corrents de llit públic en situacions d'avingudes, per l'ús de l'aigua o per l'abocament d'aigües residuals a domini públic hidràulic.

8.1.5. Poden ser objecte de minimització les edificacions adjacents o complementàries a un habitatge, o solament l'habitatge en sentit estricte?

Atés que la llei ha establert un criteri temporal molt clar (entren en el procediment tots els habitatges totalment finalitzats abans del 20/8/14; els posteriors, per tant, no poden incloure's en un procediment de minimització), s'entén que totes aquelles construccions que siguin auxiliars/complementàries de l'habitatge (entenent que existeix aqueix caràcter derivat quan l'ús està "connectat" amb l'ús residencial – per exemple una piscina), i que estiguin totalment finalitzats abans del 20/8/14, podran ser objecte del procediment de minimització.

Per contra, aquelles edificacions que no tinguin res a veure amb l'ús residencial (magatzems agrícoles o hivernacles, per exemple), o estiguin finalitzades amb posterioritat al 20/8/14 (fins i tot estant "connectades" amb l'ús residencial), no entraran en el procediment de regularització. Aquestes últimes edificacions hauran de ser objecte d'un procediment de disciplina urbanística, ja que per data de finalització podran ser objecte de restauració de la legalitat urbanística en tot cas.

8.1.6. Poden ser objecte de minimització habitatges afectats per una ordre de demolició administrativa? I aquells afectats per una sentència judicial?

El procediment de minimització té un objecte perfectament definit, tal com s'ha explicat: habitatges sobre SNU finalitzats abans del 20/8/14... *"i això amb independència de la situació jurídica administrativa en la qual es troben"*.

¿Què significa que qualsevol habitatge anterior al 20/8/14 pugui entrar en un procediment de minimització, amb independència de la situació jurídica administrativa en la qual es trobe? Significa que qualsevol d'aqueixos habitatges (en situació irregular) podrà ser objecte d'un procediment de minimització, i aquesta situació irregular consistirà en:

- a) Un habitatge sense llicència sobre el qual han transcorregut els terminis perquè l'administració hi actue, via disciplina urbanística.
- b) Un habitatge sense llicència sobre el qual no han transcorregut els terminis perquè l'administració hi actue, via disciplina urbanística.
- c) Un habitatge sense llicència sobre el qual ha recaigut una ordre de demolició, després de la tramitació d'un procediment de disciplina urbanística.

En la redacció original de la figura en la LOTUP de 2014, només entraven en aquest procediment els habitatges de l'apartat a).

D'altra banda, si sobre l'habitatge ha recaigut una sentència judicial, en relació amb aquesta qüestió l'art. 210.3 LOTUP estableix: *"... i a resguard del contingut de les sentències judicials que sobre aquestes hagen recaigut, que s'hauran de complir d'acord amb el que es disposa en les resolucions d'execució que els tribunals dicten"*, de tal forma que l'òrgan jurisdiccional que ha dictat la sentència haurà de pronunciar-se en incident d'execució com ha de complir-se aquella (i per tant, si cap o no la minimització, en el cas concret).

8.2. PER QUÈ ÉS NECESSÀRIA LA MINIMITZACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL?

8.2.1. Quins avantatges ambientals té la minimització d'impactes?

Resulta evident que l'avantatge primordial és l'aplicació de mesures correctores per a evitar el tradicional impacte ambiental que suposa la manca d'un sistema de depuració d'aigües residuals. La implantació d'espais per a la recollida regular de residus sòlids, així com d'un sistema viari que permeti un accés rodat segur a les edificacions i l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària, són altres indubtables millores en relació amb la situació preexistent. Igualment, es promourà la instal·lació de mesures de seguretat per a aquelles situacions de risc per inundació o incendi forestal.

8.2.2. Quins avantatges jurídics atorga un procediment de minimització d'impactes?

La situació de la qual parteixen els habitatges que poden ser objecte d'un expedient de disciplina urbanística és la de manca de patrimonialització d'aquestes. És a dir, la impossibilitat que es declare l'obra nova i la seua inscripció en el Registre de la Propietat.

La manca de declaració d'obra nova implica la impossibilitat d'alienar la construcció amb totes les garanties, ja que només es ven la parcel·la sobre la qual està la construcció. També implica la impossibilitat d'hipotecar la construcció i, en conseqüència, la d'obtenir un préstec hipotecari que permeti la seua adquisició per un tercer o l'obtenció de finançament garantit. O, pitjor encara, suposa la impossibilitat d'heretar una construcció no regularitzada pels hereus de l'infractor.

Per tant, la regularització de l'edificació té un indubtable avantatge per a la propietat, ja que la patrimonialització implica que l'immoble es revaloritza amb caràcter general i, sobre aquest, es poden exercir drets reals que abans no es podia (venda de la casa, hipoteca, herència...).

8.2.3. Quins avantatges econòmics ofereix el procediment de minimització?

Davant els indubtables avantatges legals i mediambientals que implica el procediment de minimització d'impacte, es produeixen uns clars avantatges de caràcter econòmic per a la societat: necessitat de serveis de professionals tècnics per a dirigir i projectar la regularització; serveis relacionats amb la construcció i instal·lació de les mesures de minimització (mini depuradores); sistemes d'evacuació i abocaments, si escau; mesures de seguretat en zones inundables o amb perill d'incendis. Sens dubte, sorgiran opcions de negoci per a finançar els treballs de minimització i, fins i tot, les administracions podran planejar-se línies de finançament o subvenció dels treballs de regularització.

8.3. QUIN PROCEDIMENT ÉS L'APLICABLE PER A CADA CAS?

8.3.1. En què es diferencien els dos procediments de minimització regulats en la LOTUP?

La reforma de 2019 ha introduït la regulació de dos procediments, quan la redacció original de 2014 només n'establia un. La regulació actual (amb els matisos que s'expliquen més tard) diferencia dos procediments, a partir d'un criteri de densitat d'habitatges.

Allí on es delimita un nucli de 3 o més habitatges/Ha, es tramitarà un pla especial; allí on existisca un habitatge aïllat que no pugui incloure's en cap dels àmbits de PE, es tramitarà una llicència individualitzada de minimització.

El primer dels supòsits suposa la tramitació d'un pla especial, seguint el procediment establert en els art. 210 i següents LOTUP.

El segon dels supòsits preveu la tramitació (amb totes les especificitats regulades en l'art. 211 bis LOTUP) d'una llicència municipal.

Després es realitzarà una explicació de la flexibilitat que la llei vol atorgar als ajuntaments a l'hora de tramitar un procediment o un altre, complint sempre les exigències de densitat establides en la llei. En qualsevol cas, i al marge que un procediment té naturalesa d'instrument de planejament i un altre de llicència municipal, tots dos persegueixen el mateix: minimitzar els impactes nocius que sobre medi ambient i territori produeixen habitatges il·legals en SNU. Només un criteri de densitat d'habitatges diferencia a tots dos tràmits, però l'objectiu és el mateix.

8.3.2. Quin dels dos procediments de minimització regulats en la llei és preferent? ¿Com han de delimitar-se els àmbits d'habitatges a tramitar mitjançant el procediment de pla especial (PE)?

L'art. 210.2 LOTUP estableix una definició legal de quan estem davant un nucli d'habitatges: *"A l'efecte de la minimització d'impactes territorials, existeix una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tindre tal consideració grups d'una menor densitat, quan siga escaient, per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials"*.

Si bé en regulacions anteriors del procediment de minimització [DT 4a Llei 10/2004] s'establia una forma geomètrica determinada per a delimitar els àmbits a minimitzar [en el cas indicat, la norma es referia a un cercle de 100 m de radi en el qual existiren més de 10 habitatges], en la regulació vigent establida en la LOTUP, res no s'indica en relació a la forma de com ha de delimitar-se aqueixa forma geomètrica que ens diga si existeixen 3 o més habitatges/Ha, requisit de densitat que determina l'obligació de tramitar un PE. En aquest sentit, si no es dóna tal densitat, s'aconsella tramitar un procediment de minimització individualitzada, tal com s'ha indicat.

La no-determinació legal d'aquesta forma geomètrica [aquesta pot ser una circumferència, un quadrat, un rectangle, un rombe, un romboide, etc.], o la superfície de l'àmbit per a efectuar el càlcul de la densitat [una zona de sòl no urbanitzable, un polígon cadastral o qualsevol àmbit que l'ajuntament decidisca per a fer les operacions], dóna una gran llibertat a la corporació municipal per a delimitar aqueixos àmbits a tramitar mitjançant PE.

La definició legal està pensada per a distingir el que podríem dir nuclis/àmbits/dissemïnats [conjunts, més o menys densos d'habitatges pròxims] dels habitatges totalment aïllats de la resta. Aqueixa diferenciació ha establert dos procediments diferents a tramitar, segons en quin supòsit ens trobem.

Quin ha de ser el criteri que guie l'ajuntament a l'hora de delimitar aqueixos àmbits? Doncs aquell que supose una millor gestió posterior de les obres de minimització a dur a terme i que la facilite, evitant tràmits administratius innecessaris. Recor-

dem que la figura està pensada per a minimitzar [pal·liar/diminuir/evitar] els impactes mediamambientals i territorials que provoquen habitatges en SNU.

De quina forma s'aconsegueix això? Dient a terme una sèrie d'obres i solucions tècniques [relatives a abocaments, recollida de residus, ampliació de vials, etc.], que donen com a resultat aqueix objectiu que conforma la minimització d'aquests impactes. Tota l'actuació procedimental duta a terme per l'ajuntament ha d'estar encaminada al fet que l'obra de minimització a executar siga el més viable possible; viable des d'un punt de vista tècnic, però també econòmic. Totes les obres de minimització han de ser sufragades pels propietaris, per la qual cosa no podem perdre de vista que un cost desmesurat de les obres faria fracassar el propòsit de la figura.

Així, si de l'anàlisi del cas concret es justifica que és millor la tramitació de 3 llicències individualitzades per a aconseguir l'objectiu desitjat de minimitzar, hauran de tramitar-se les indicades 3 llicències. Tal necessitat haurà de quedar convenientment justificada en l'expedient municipal. La discrecionalitat de l'ajuntament per a determinar aqueixa forma geomètrica indeterminada [a l'hora de definir un nucli d'habitatges], és clau a l'hora d'optar per un procediment o un altre, en aquests casos limítrofs, en els quals l'aplicació estricta de la llei pot indicar que es tramite un PE, i les obres de minimització a dur a terme, indiquen que és més adequat tramitar procediments individualitzats.

En qualsevol cas, tal com s'ha dit, tenint en compte sempre que l'objectiu és minimitzar [aquesta disminució d'efectes ambientals adversos és l'interés públic que ha de defensar-se en aquesta actuació], és l'ajuntament el que ha de justificar motivadament la tramitació d'un procediment individualitzat [per a un cas concret] o col·lectiu, a través de pla especial.

Igualment, allí on no es done el requisit de densitat per a tramitar un PE, podria tramitar-se un pla especial (PE) per a 2 habitatges per exemple, conforme al que s'estableix en l'incís final de l'art. 210.2 LOTUP: han d'acreditar-se aqueixes "condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials" a què es refereix el precepte amb vista a justificar la tramitació d'un PE en aquest cas, però sobretot, ha de justificar-se que les obres "de minimització" a dur a terme són més viables [des d'un punt de vista tècnic, econòmic, etc.], tant si es tramita un PE, com si es tramita una llicència individualitzada.

8.3.3. ¿Un ajuntament ha de delimitar els seus àmbits de “nuclis d’habitatges”, amb vista a saber quines zones del territori municipal seran objecte d’un PE i quines zones seran objecte de procediments de llicència individualitzada?

Sí. Una ortodoxa actuació municipal aconsella que es delimiten els àmbits d’habitatges (nuclis) a tramitar mitjançant el procediment de PE, atès que existeix una densitat igual o superior a 3 habitatges/Ha. Tot això amb la flexibilitat en l’elecció del procediment a tramitar per part de l’ajuntament a què s’ha fet referència en la pregunta anterior. Dita la qual cosa, si l’ajuntament duu a terme aqueixa delimitació d’àmbits amb caràcter previ, es donarà seguretat jurídica als propietaris dels habitatges. En aquest sentit, qualsevol titular d’un habitatge que estiga fora d’aqueixos àmbits de PE, podrà instar legítimament un procediment de llicència individualitzada de minimització, dels regulats en l’art. 211 bis LOTUP.

8.4. QUINES OBRES ES CONSIDEREN NECESSÀRIES?

8.4.1. Quines són les obres mínimes a dur a terme que han de conformar un procediment de minimització?

Encara que la regulació vigent de la minimització en la LOTUP indueix a pensar que el grau d’urbanització a dur a terme, mitjançant aquesta figura, és pràcticament el mateix que en una transformació urbanística habitual que dona com a resultat un sòl urbà, hem de rebutjar aquesta idea.

El procediment de minimització parteix d’una situació fàctica en SNU, i pretén donar lloc a una altra situació fàctica al final, però mantenint la classificació del sòl com a SNU.

Seguint aquest raonament, seria una contradicció en els seus propis termes que la minimització suposara de facto la urbanització del SNU (recordem que el SNU és aquell que el planejament deixa al marge del

procés urbanitzador]. Hem de fer una interpretació restrictiva de la regulació legal, de manera que no perdem de vista com és l’objectiu de la figura: dur a terme les obres imprescindibles per a pal·liar aqueixos efectes no desitjats, que determinats habitatges estan provocant en el territori i el medi ambient. En aquest sentit, l’art. 211.3.a) LOTUP estableix una relació d’aqueixes obres que entenem imprescindibles amb vista a aconseguir l’objectiu pretés per la figura: *“En particular, ha d’incloure, preceptivament, un sistema de depuració d’abocaments de tota mena, que es pot agrupar per habitatges, uns espais destinats a la recollida regular de residus sòlids, un sistema viari que permeti un accés rodat segur a les edificacions i l’adequada connexió del nucli d’habitatges amb la xarxa viària. Així mateix, si resulta possible des del punt de vista econòmic, tècnic i ambiental, la disposició d’un sistema de subministrament d’aigua potable i d’energia elèctrica”*.

8.4.2. Qui assumeix les despeses derivades de la implantació de les obres de minimització a executar en el procediment? I el manteniment d’aquestes infraestructures (per exemple, el manteniment de la xarxa d’aigua potable del nucli urbà a un habitatge que estiga a 500m?) ¿a càrrec de qui va, del propietari o de l’ajuntament?

Els costos de les obres concretes de minimització seran a càrrec dels propietaris. Així ho indica l’art. 211.3 c), d) i e) LOTUP. No hem de perdre de vista que els propietaris són infractors que s’han col·locat en situació d’il·legalitat voluntàriament. Els costos d’implantació de les obres en qüestió han de ser sufragats íntegrament per aquells.

L’art. 211.2 LOTUP indica en aquest sentit: *“El PE ha d’incloure, almenys, els documents tècnics següents:*

e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, inclosos altres costos de regularització establits i el termini d’execució de les obres i informe de sostenibilitat econòmica”.

Aquest últim informe de sostenibilitat econòmica és el que determinarà quins són els costos del manteniment de les infraestructures a implantar en cada cas; en el propi informe es determinarà la quantia d’aquests costos i qui els ha de fer front.

8.4.3 ¿Es poden tramitar i aprovar procediments de minimització conforme al que s'estableix en la DT 14a LOTUP, en relació amb la posada en marxa de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori?

La DT 14a.2 LOTUP indica: "A partir de l'entrada en vigor de la present disposició transitòria no es podrà aprovar cap procediment de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 210 i següents d'aquesta llei, fins al començament del funcionament efectiu de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori". Això suposa que la Conselleria no pot aprovar definitivament un PE de minimització, ni un ajuntament pot concedir una llicència de minimització individualitzada, fins al moment en què l'Agència estiga en funcionament. Però un ajuntament pot sol·licitar l'inici de la tramitació d'un PE de minimització, mitjançant la petició de la seua avaluació ambiental estratègica [EAE]; i un ajuntament pot concedir una declaració de situació individualitzada [DSI], si ho sol·licita un particular. El que proscriu la DT 14a és que es finalitzen procediments de minimització abans de la posada en marxa de l'Agència, la qual cosa no impedeix que aqueixos procediments s'iniciïn. Si s'arriba al final del procediment, es podrà denegar l'aprovació d'un PE/denegar la concessió d'una llicència individualitzada, encara que l'Agència no estiga en funcionament. No es poden aprovar procediments, tal com s'ha dit, però sí que denegar-ne l'aprovació, encara que l'Agència no estiga en marxa.

8.5. LA MINIMITZACIÓ D'IMPACTE I LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

8.5.1. ¿Com es veuen afectats els procediments de disciplina urbanística iniciats o en fase d'execució que afecten habitatges inclosos en expedients de minimització?

L'adopció per part del ple municipal (o la Junta de Govern local per delegació), d'una DSI (211 bis.1 LOTUP) [en un tràmit de llicència individualitzada], o la sol·licitud de l'avaluació ambiental estratègica [EAE] d'un PE de minimització [art. 210.3 LOTUP], paralitzen la tramitació dels expedients de disciplina urbanística, l'objecte dels quals siguin habitatges inclosos en aquests procediments de minimització; igualment paralitzen l'execució de les ordres de restauració dictades sobre aqueixos habitatges, si fa el cas.

En aquest sentit no s'imposaran multes coercitives ni es farà l'execució subsidiària de l'ordre de restauració per part de l'administració urbanística inspectora. En cas que els procediments de minimització arriben a bon port, i els habitatges en qüestió es regularitzen, els expedients de disciplina urbanística seran definitivament arxivats; en cas contrari, es reactivaran les mesures de disciplina contra aquests habitatges.

8.6. EL TRÀMIT

8.6.1. És la declaració de situació individualitzada (DSI) un acte finalitzador del procediment?

No. Malgrat que la DSI s'adopta per acord de ple de l'ajuntament [o Junta de Govern Local], és un acte de tràmit, no un acte finalitzador del procediment. Es tracta simplement d'una "admissió a tràmit qualificada" del procediment de minimització individualitzada. En aquest tràmit, l'ajuntament determina que estem enfront del supòsit de fet per a aplicar el supòsit de minimització individualitzada, i no el procediment de PE. Així, la corporació local constata: 1. Que ens trobem enfront d'un habitatge (no enfront de qualsevol altra edificació amb un altre ús). 2. Que l'habitatge està totalment finalitzat abans del 20/8/14. 3. Que l'habitatge no pot incloure's en cap àmbit de PE [3 o més habitatges/Ha]. Són 3 circumstàncies reglades i, per tant, objectives.

8.6.2. En un procediment de llicència individualitzada, ¿quines són les condicions edificatòries que ha de fixar la declaració de situació individualitzada (DSI)?

En un procediment de minimització individualitzada, després de l'atorgament pel ple municipal de la DSI, *"la persona interessada ha de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació a l'ajuntament, a la qual ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística, una anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i mesures correctores proposades per a evitar-los, un projecte bàsic, on es descriga la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 180 bis i concordants d'aquesta llei"* [art. 211 bis.2).

Així doncs, amb aqueixa petició de llicència, el sol·licitant ha d'aportar aqueixa documentació que s'indica en el precepte citat. En aqueix mateix article, en l'apartat 1, tal com indica l'ajuntament, s'estableix que la DSI ha d'incloure les condicions

edificatòries a les quals ha d'ajustar-se la posterior llicència. Quines són aquestes? Evidentment, no poden ser les condicions edificatòries que li exigiríem a un habitatge aïllat i familiar, de les regulades en l'art. 197.1.b) LOTUP (si aquest habitatge s'implantara com a obra nova), ja que ens trobem enfront d'una edificació preexistent que pretenem regularitzar. El propi art. 211.bis.1 estableix que no es poden exigir els requisits ordinaris que relata l'art. 197.1.b) LOTUP (si pogueren complir-se tots aquests requisits, concediríem una llicència ordinària, no una de minimització d'impactes).

Quines són per tant aqueixes condicions edificatòries que l'ajuntament pot exigir al peticionari en la DSI?

Les que l'ajuntament decidisca en cada cas. Ací la casuística marcarà la pauta. Estem en un procediment que suposa una anàlisi detallada de la situació existent en cada habitatge. Per tant, si un ajuntament entén que, per a aqueixa regularització, han d'exigir-se determinades condicions edificatòries, podrà imposar-les. Per exemple, podrà exigir-se que es faci la demolició d'un tancat que siga contrari al planejament; o es podrà exigir que es realitzen demolicions de xicotets elements constructius que incidisquen en el paisatge (en un paratge de rellevància local, per exemple). O l'adopció de mesures actives d'integració paisatgista. Aquests podrien ser exemples il·lustratius de quines han de ser aqueixes condicions edificatòries a imposar en cada cas.



8.7. TERMINIS I SILENCI ADMINISTRATIU

8.7.1. ¿Quin és el termini que tenen els habitatges en aquesta situació per a sol·licitar la DSI?

No existeix un termini determinat perquè un propietari d'una d'aquests habitatges sol·licite la DSI.

8.7.2. ¿Quin és el sentit del silenci administratiu d'un ajuntament enfront de la sol·licitud de DSI per part d'un particular?

Si estem davant la sol·licitud d'una DSI per part d'un particular enfront d'un ajuntament, la no contestació d'aquest suposa l'aplicació d'un règim de silenci positiu? S'entén que la DSI ha sigut concedida per silenci positiu? La resposta és negativa, ja que la DSI no deixa de ser una "admissió a tràmit", tal com s'ha explicat.

Hem d'inclinar-nos per aplicar el règim del silenci negatiu, per les raons següents: 1. L'art. 200.5 LOTUP estableix: "En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en aquests supòsits tindrà efectes desestimatoris, considerant-se denegada l'autorització". Aquest article regula les actuacions promogudes pels particulars en SNU, i com les administracions intervenen, amb vista a autoritzar-les. Així, l'article ressenyat estableix un règim de silenci negatiu per a les sol·licituds de llicència de particulars no resoltes pels ajuntaments en el termini establert. Per tant, i encara que la concessió de la DSI és un acte d'admissió a tràmit [que també fixa les condicions edificatòries a implantar], atés que necessàriament el pas següent serà la tramitació d'una llicència municipal sobre SNU, considerant que el règim d'aquesta és de silenci negatiu, escau aplicar-hi el mateix règim per a la DSI.

8.7.3. Si ens trobem amb un habitatge en SNU, que està en situació de "assimilat a fora d'ordenació" (és a dir, ha transcorregut el termini per a l'exercici de les potestats de restauració, i l'habitatge, per tant, és inatacable), però que compta amb llicència d'ocupació concedida per l'ajuntament, ¿té sentit tramitar un expedient de minimització?

El primer que cal destacar en aquest supòsit de fet és que el règim "d'assimilat a fora d'ordenació" s'estableix en l'art. 237 LOTUP, el qual indica:

"El mer transcurs del termini de quinze anys a què es refereix l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i construccions executades sense complir amb la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació de l'il·legalment construït. Això no obstant, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'adorn o paisatge de l'entorn".

És a dir, el transcurs del termini per a l'exercici de les potestats de restauració de la legalitat urbanística no converteix en legal una edificació. Per tant, si l'edificació no és legal [i no ho és perquè manca de llicència d'obres], no se li pot atorgar una llicència d'ocupació, conforme al que s'estableix en l'art. 32.1 de la Llei 3/2004, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació [LOFCE], ja que tota llicència d'ocupació ha d'estar precedida d'una llicència d'obres [la primera certifica que l'obra s'ha executat conforme a les prescripcions de la segona]. En aquest sentit, l'atorgament de llicències de primera o segona ocupació a habitatges "prescrits", pel mer fet del transcurs del termini de restauració, "buida" de contingut l'objectiu que pretén la minimització: pal·liar els

impactes ambientals provocats per habitatges implantats en el territori de manera irregular, mitjançant l'atorgament d'una "llicència d'obres de legalització" (art. 212.2 LOTUP); llicència que substitueix la llicència ordinària d'obres, que no es va obtenir en el seu moment.

En aquest sentit, l'objecte de la minimització ve donat per *"habitatges implantats al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació"*. Conforme a l'explicat, un habitatge que té llicència d'ocupació, però no té llicència d'obres, queda enquadrat en el supòsit de fet establert en l'article 210 LOTUP, atès que ha sorgit al marge dels processos formalitzats d'edificació, perquè manca de la preceptiva llicència d'obres. En aquest sentit, serà objecte d'un procediment de minimització d'impacte ambiental, individual o col·lectiva.

Ara bé, si aquest habitatge ja disposa dels serveis urbanístics adequats per a minimitzar l'impacte negatiu que produeix sobre el territori, el medi ambient i el paisatge, la finalitat que la llei pretén amb el procediment de minimització està complida. No obstant això, aquest habitatge no entrarà en el tràfic jurídic immobiliari amb totes les garanties que exigeix la seguretat jurídica, atès que el seu propietari no podrà exhibir el títol que acredite la seua legalitat, que no és un altre que la llicència d'obres o la llicència de minimització regulada en els articles 211 bis i 212 LOTUP.

9.

**DISPOSICIÓ
TRANSITÒRIA
15 LOTUP**



9. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 15 LOTUP

La disposició transitòria 15 (DT 15) de la Llei 5/2014, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), en la seua redacció donada després de la modificació operada per la Llei 1/2019; i la Llei 9/2019, ha establert un procediment extraordinari de regularització d'activitats industrials preexistents, situades en sòl no urbanitzable (SNU) i en Sòl Urbà (SO) i Sòl Urbanitzable (SUR).

En aquest sentit, la figura permet l'obtenció d'una declaració d'interés comunitari (DIC) de "regularització" (DICr) (per a les activitats industrials implantades en SNU), amb la finalitat única d'obtenir l'autorització ambiental de les regulades en la Llei 6/2014, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, de la qual manquen en l'actualitat aquestes instal·lacions.

A continuació, en virtut de la competència atribuïda per l'article 5 Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, es dona resposta concisa a determinades qüestions d'aquesta DT 15, l'aclariment de les quals per la Direcció General d'Urbanisme s'estima oportú:

1. Quina és la finalitat de la DICr?

La finalitat de la DICr és que les activitats incloses en el seu àmbit d'aplicació obtinguen l'autorització ambiental que li resulte exigible, d'acord amb la Llei 6/2014.

2. Quin és el supòsit de fet de la DICr?

1. Activitat industrial i productiva en sòl no urbanitzable.
2. Existents, en funcionament amb anterioritat a 20/08/2014.
3. Que no s'ajusten a les lleis 5 i 6/2014.
4. *La imprecidència d'adoptar qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística respecte de les edificacions.*

3. Quin abast té l'expressió "activitat existent i en funcionament"?

Únicament podran acollir-se a la regularització prevista en la DT15 les activitats que ja estaven en funcionament a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat 5 i 6 de 2014 [20/8/2014], i que es mantinguen en l'exercici d'aquesta activitat (i no en cap altra), en aqueixa data i el moment d'inici del procediment de regularització, ja que acceptar un canvi d'activitat posterior al 20/08/2014 suposaria incomplir el requisit de preexistència, en no existir identitat d'activitat.

Així doncs, no poden incloure's en l'àmbit d'aplicació d'aquesta disposició:

- » Aquelles activitats que hagen suposat un canvi d'ús de l'edificació amb posterioritat al 20 d'agost de 2014. Per exemple, si hi havia una planta agroalimentària i l'he transformada en una fàbrica de panells metàl·lics. Per tant, l'activitat respecte la qual se sol·licita la regularització ha de ser la mateixa activitat que s'exercia amb data 20 d'agost de 2014.
- » Aquelles activitats l'exercici de les quals s'inicia amb posterioritat al 20 d'agost de 2014, encara que es desenvolupe en un edifici la construcció del qual va finalitzar amb anterioritat al 20/08/2014. Per tant, aquesta disposició no és aplicable a aquelles activitats sobre edificis anteriors al 20 d'agost de 2014, però la posada en funcionament dels quals és posterior a aquesta data.

4. De quins requisits exigits per a les DIC ordinàries es pot eximir les DICr?

Segons l'apartat 2 de la DT 15, en l'atorgament de les DICr es podrà eximir del compliment de:

- » La superfície mínima de la parcel·la sobre la qual s'assente l'activitat i ocupació màxima d'aquesta parcel·la.

- » Que el tipus d'activitat que s'exerceix siga de les previstes en els apartats 1r, 2n i 3r de la lletra e) de l'article 197.¹
- » Acreditar la necessitat d'implantar l'activitat en el sòl no urbanitzable que exigeix l'article 203.

El fonament de tal exempció és que precisament es pretén regularitzar la situació d'activitats pre-existents, amb vista que puguen obtindre l'autorització ambiental de la qual manquen.

5. ¿La improcedència d'adoptar mesures de protecció de la legalitat es refereix a la construcció en la qual s'exerceix l'activitat o també a l'activitat?

La regularització d'activitats mitjançant el mecanisme de la DT 15 exigeix la caducitat de l'acció de l'administració, per a exigir la restauració de la legalitat urbanística de la construcció.

Evidentment no ocorre així amb l'activitat l'exercici de la qual és continuat en el temps. En l'expedient haurà de deixar-se constància fefaent d'aquesta caducitat de l'acció.

Aquells edificis respecte dels quals no estiguera caducada l'acció de l'administració per a la restauració de la legalitat urbanística, no entraran en l'àmbit d'aplicació d'aquest precepte i seran objecte d'un procediment de restauració de la legalitat urbanística.

6. ¿La regularització de l'activitat exigeix que aquesta s'adeqüe al planejament urbanístic o és viable en supòsits d'activitats exercides en contra de les previsions del planejament urbanístic?

Si s'ha arbitrat un procediment extraordinari de legalització és, precisament, perquè no es compleix amb el planejament (del tipus incompliment de distància a termes, grandària mínima de parcel·la, o similars), ja que, de complir-se, no seria necessària la regularització.

En aquest sentit, l'apartat 1.b) de la DT 15, estableix que: *"Serà possible la regularització especial sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents: b) Es podran admetre obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent"*.

Del que es dedueix que la figura de la DT 15 admet la concessió d'aquesta mena de DIC extraordinària, per a obres i activitats que incorren en una "inadequació" del planejament.

Així, no podem denegar la utilització de la via regulada en la DT 15 amb l'argument que s'incompleix un d'aquests paràmetres establits en el planejament, ja que llavors no tindria sentit l'existència de la figura. El procediment ha de tramitar-se, encara que l'activitat incomplisca algun paràmetre [per exemple, que el pla exigisca una parcel·la mínima de 20.000 m² i l'activitat s'asente sobre una parcel·la de 15.000 m²]. El que no ha de suposar el procediment és aprofundir en els incompliments del planejament preexistents, en sentit que s'exposa en l'apartat 8.1].

¹ Redacció donada per la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.

7. ¿Quines obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat es permeten? [DT 15.1. b]

De la regulació establida en la DT 15, paràgraf primer, lletra b), resulta que les obres que poden autoritzar-se són de dos tipus:

■ *“Obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat que no accentue la inadequació al planejament vigent”.* En aquest sentit:

a) Es pot ampliar l'edifici, sempre que l'ampliació estiga dins dels límits establits en el planejament municipal.

[Per exemple, si es permet una ocupació de parcel·la del 15% i l'edificació ocupa un 10%, es podria ampliar fins al 15% de parcel·la. Si l'edificació ocupa un 15% o més no es podrà ampliar. El mateix seria aplicable a l'altura o a la separació a bogues. Per exemple, una separació a bogues de 4m quan les normes urbanístiques estableixen 5m: si l'ampliació es realitza per un altre parament de l'edificació d'acord amb el planejament, però mantenint els 4m de separació a bogues, en la mesura que no s'accentua l'incompliment del planejament es podrà autoritzar. Però si la separació a bogues passara de 4 a 3 m. no es podria realitzar].

b) Es pot ampliar l'ús sempre que estiga permès pel planejament.

[Per exemple, si en una nau tinc una línia de producció i s'incorporen dues, sense afectar l'edificació, no s'impe-diria la regularització de l'activitat, sempre que l'ús estiga permès pel planejament. Si l'ús no està permès pel planejament, no es podria ampliar, però sí que en seria admissible la regularització]

■ *“Es permetran ampliacions necessàries per a complir les exigències derivades de les normes ambientals, sempre que no superen el 20% de la superfície ocupada o de l'edificabilitat que es trobe ja construïda i en ús.*

Límits aquests que no podran ser depassats mitjançant la successiva obtenció d'altres declaracions d'interés comunitari”.

Aquest segon tipus d'obres susceptibles d'autoritzar només té sentit si afegim algun contingut a la mena d'obra indicat en l'apartat anterior i aqueix contingut seria que, encara que s'accentue l'incompliment del planejament municipal, és possible fer ampliacions de les edificacions sempre que es complisquen dues condicions:

a) Que el motiu de l'ampliació siga complir les condicions derivades de la normativa ambiental. No tindria sentit obligar a obtenir una autorització ambiental si després, per aquestes determinacions, no es poden complir les condicions mediambientals. Per exemple, la construcció d'una depuradora de la indústria.

Atés que l'obra atén exigències derivades de la normativa ambiental, serà en el procediment d'intervenció ambiental on es concretaran aquestes obres, amb la precaució que les condicions ambientals que requereixen una obra d'ampliació han d'estar vinculades als processos productius implantats, ja que no pot plantejar-se una obra d'ampliació per a incrementar la producció amb el pretext que així s'impacta menys, ambientalment.

b) Que l'ampliació no supere el 20% de la superfície ocupada o l'edificabilitat construïda i en ús.

■ Les obres que requereixca l'adequada connexió amb el sistema viari, així com el suficient proveïment, sanejament i depuració de les aigües. Si la parcel·la manca dels serveis urbanístics bàsics hauran d'implantar-se, i en el procediment administratiu de regularització s'incorporaran els informes sectorials corresponents.

8. Quins límits a la regularització estableix la DT 15.3?

La ràtio de la norma (DT 15.3) és limitar la possibilitat de regularitzar activitats industrials quan es produïska un xoc normatiu o es contradiguen determinacions territorials o sectorials. El text conté una proclama general respecte de les limitacions a la regularització:

3. No podran atorgar-se aquestes declaracions d'interés comunitari, quan la consolidació de l'activitat en sòl no urbanitzat resulte incompatible amb un desenvolupament territorial del municipi, d'acord amb els principis d'aquesta llei i de l'estratègia territorial valenciana...

Per a, seguidament, relacionar una sèrie de supòsits concrets en què aquella es concreta:

...per afectar valors ambientals o paisatgístics, per ser incompatible amb afeccions territorials, per la seua proximitat a zones residencials o possibles usos residencials futurs, o per dificultar la implantació d'infraestructures.

La norma pretén, d'aquesta manera, concretar la proclama general per als supòsits relacionats; no obstant això, algun d'ells són conceptes jurídics indeterminats que precisen acotació, a fi de ser entesos amb claredat i poder ser aplicats amb major rigor.

■ Afeccions a valors ambientals i paisatgístics

Haurà de resoldre's a partir dels estudis corresponents que acompanyaran al projecte de DIC. Del contingut d'aquests documents i dels informes ambientals i paisatgístics que s'emeten sobre aquest tema, resultarà la viabilitat de la regularització -total o parcial- així com l'exigència dels condicionants que resulten de l'estudi d'integració paisatgística.

■ Incompatibilitat amb afeccions territorials

Allí on existisca una afecció sectorial que limite l'aplicació de la DT 15, aquella prevaldrà sobre la regularització que permet la DT 15. Ho explicava molt bé -encara que hui derogat- l'article 63.2 de la Llei 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana [«Límits a la potestat de planejament»], en proclamar: "2. La potestat de planejament estarà subjecta a la resta de determinacions derivades de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i les derivades de les legislacions sectorials aplicables".

Per consegüent, la regularització no pot prevaldre sobre les afeccions sectorials [carreteres, costes, etc....], i no escaurà allí on l'afecció sectorial la impedisca íntegrament; sense perjudici que, en aplicació del principi de proporcionalitat, escaiga parcialment allí on siga possible conjugar-la amb l'afecció sectorial.

■ Dificultar la implantació d'infraestructures

Tot i que el text normatiu no especifica quin tipus d'infraestructures limiten la regularització, la interpretació ha de ser àmplia perquè no pot admetre's que activitats que tenen el seu origen en un il·lícit, impedisquen o condicionen la implantació d'infraestructures de tota mena lligades a l'interés públic.

Per consegüent, la preservació d'aquest interés públic haurà de prevaldre enfront del dret a regularitzar que atorga la DT 15. D'altra banda, per infraestructures ha d'entendre's aquelles previstes pel propi planejament i destinades a dotar de qualitat de vida els ciutadans (des de la infraestructura verda, a estacions depuradores, depòsits d'aigua o altres similars). **Proximitat a zones residencials o possibles usos residencials futurs**

Ha de tractar-se d'indústries que per les seues característiques i impacte resulten incompatibles amb l'ús residencial, al qual clarament el legislador dóna preferència. No es diferencia si l'ús residencial existent ha de ser o no concorde a planejament, basta que existisca un ús residencial que pugua resultar incompatible amb la indústria perquè no pugua activar-se el procés d'urbanització.

Quant a la distància admissible, vist que la llei no n'estableix cap, haurà d'estar-se a la casuística. Així, per a cada cas concret, haurà d'atendre's a les circumstàncies específiques del supòsit que, lògicament, hauran de ponderar la distància en funció dels impactes que sobre el residencial existent genere, en termes de molèsties, perillositat, etc., l'activitat industrial a regularitzar conforme a la legislació ambiental de control d'activitats.

D'altra banda, l'al·lusió que la DT 15.3 efectua a "possibles usos residencials futurs", no pot acceptar-se sinó des del moment en què aquests usos presenten un determinat grau de concreció que, en cap cas, ha de ser inferior a l'establert en l'article 50 LOTUP, en iniciar-se el procediment mitjançant la presentació, per l'òrgan promotor enfront de l'òrgan ambiental, de l'esborrany de pla i el document inicial estratègic d'una iniciativa de planejament.

9. En quin termini pot sol·licitar-se la DICr?

El termini per a sol·licitar la tramitació de la DICr finalitza el 31 de desembre de 2021.

- » Aquest termini és per a sol·licitar la DICr.
- » La sol·licitud ha d'acompanyar-se de la documentació requerida en l'article 203 de la LOTUP.

10. En quin termini ha de sol·licitar-se l'autorització ambiental que corresponga?

Des que s'obté la DICr (és a dir, des de la data de la notificació de la resolució), el promotor té tres anys per a obtenir l'autorització ambiental que corresponga, d'acord amb la Llei 6/2014. Aquest termini és per a obtenir l'autorització ambiental.

11. Quins efectes té la no regularització de l'activitat?

En cas de no obtenir l'autorització ambiental en el termini de tres anys després de l'obtenció de la DICr, per causes imputables al promotor de l'activitat, escaurà la caducitat de la DICr, amb els efectes previstos en l'article 207.4 de la LOTUP, és a dir, el tancament de l'activitat i desmantellament de construccions i instal·lacions.

Passats els terminis indicats en els paràgrafs anteriors sense haver aconseguit la plena legalització de l'activitat, aquesta haurà de deixar d'exercir-se, amb independència que el promotor de l'activitat haja iniciat o no el procediment de regularització, ja que la conseqüència de la no regularització es predica de totes les activitats existents i irregulars, no sols d'aquelles que hagen iniciat el procediment de legalització.

De tal manera que la Llei 1/2019, respecte de les activitats irregulars, és una llei de punt final que concedeix un termini per a la regularització i una cautela referida al fet que, vençut el termini sense haver-se aconseguit aquesta regulació, escaurà la clausura adés referida.

12. ¿La regularització de l'activitat comporta la legalització de l'edificació en la qual es desenvolupa?

No. La disposició transitòria quinze té per objecte activitats que s'exerceixen en edificacions respecte les quals ha prescrit l'acció de l'administració per a restaurar la legalitat urbanística, per la qual cosa es tracta d'edificacions sense llicència d'obres.

13. Quin règim jurídic s'aplica a la DICr?

El règim jurídic de la DICr serà l'establert en la DT 15, règim que s'aplicarà amb caràcter preferent al règim ordinari. No obstant això, en tot el no previst en la DT 15, s'aplicarà el règim ordinari de les DIC, articles 197 i 200 i següents de la LOTUP. Per això, aquesta DT estableix que es requerirà d'acord amb l'article 203.3 i 4 un estudi d'integració paisatgística, i no podran autoritzar-se edificacions o usos incompatibles amb els informes de patrimoni cultural o els documents ambientals, que resulten exigibles d'acord amb la normativa sectorial.

14. ¿Com es regularitzen les indústries i activitats situades en unitats d'execució en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable? [DT 15.5]

La DT 15.5 estableix dos mecanismes sobre aquest tema:

1. Executant les previsions del planejament, podent efectuar, si fos necessari, modificacions de l'ordenació detallada per a subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes.

En aquest punt no hi ha règim d'excepcionalitat, s'aplica el procediment ordinari de planejament. S'han d'executar les previsions de planejament, sense perjudici que aquestes es

puguen canviar mitjançant una modificació de pla, però sense que s'establisca cap règim especial respecte de l'execució del planejament, ni respecte de la possible necessària modificació.

2. Classificant el sòl com no urbanitzable per a després aplicar el règim jurídic de la DICr
 - a) La desclassificació exigeix la tramitació d'una modificació de planejament que té caràcter estructural, per afectar la classificació de sòl. Aquesta modificació és senzilla, donat el seu objecte, però haurà de mantindre's l'equilibri d'infraestructures, equipaments i dotacions adscrites a aquest sòl i que estigueren vinculades a altres àmbits de planejament.
 - b) La desclassificació de sòl serà en tot cas una decisió administrativa adoptada en funció dels interessos generals. Per tant, la seua finalitat no pot ser únicament i exclusivament la regularització de la indústria.
 - c) **La desclassificació haurà d'estar aprovada en el termini de tres anys des de la publicació d'aquesta disposició, és a dir, abans del 07/02/2022.**





GENERALITAT
VALENCIANA

TOTS
A UNA
veu

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

