

# MANUAL



## ELABORACIÓ, DEFINICIÓ I TRAMITACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA DELS PROJECTES DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE D'HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE

### Procediment de Declaració de Situació Individualitzada



GENERALITAT  
VALENCIANA

Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat

TOTS  
A UNA  
veu

València, juliol de 2022

## **DIRECCIÓ**

### **Director General d'Urbanisme**

Vicente Joaquín García Nebot

### **Servei de Coordinació**

#### **i Col·laboració Urbanística**

Joaquín Fernández Martínez

## **EQUIP TÈCNIC**

Lloder Group S.L.

Javier Álvarez Fuentes

María Teresa Armero Dubón

José Antonio Sales Esteban

## **EQUIP JURÍDIC**

Pedro García Capdepón

Pedro García Catalán

Jorge García Catalán

## **DISSENY I MAQUETACIÓ**

Isabel Giner Marco.



# ÍNDEX



# ÍNDEX

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>OBJECTIU .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>DIAGRAMA DE PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA. ....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>FASES .....</b>	<b>10</b>
	<b>FASE 1. SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL (DSI) .....</b>	<b>13</b>
	<b>GV-60301.</b> SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL.....	15
	<b>GV-60302.</b> INFORME TÈCNIC DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL (DSIMIT) (POSITIU).....	18
	<b>GV-60303.</b> INFORME TÈCNIC DE SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL. (DSIMIT) (NEGATIU).....	21
	<b>GV-60304.</b> RESOLUCIÓ DEL PLE MUNICIPAL, ATORGANT LA DSIMIT. ....	23
	<b>FASE 2. SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL.....</b>	<b>27</b>
	<b>GV-60305.</b> SOLICITUD DE LICENCIA DE MINIMIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL. (MIT).....	29
	DOCUMENTS TÈCNICS .....	32
	<b>GV-60306.</b> SOL·LICITUD D'INFORMES SECTORIALS (PREVIS I VINCULANTS) ACOMPANYATS DE L'ACORD PLENARI.....	35
	<b>GV-60308.</b> INFORME TÈCNIC DE SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL (MIT).....	38
	<b>GV-60308.</b> RESOLUCIÓ MUNICIPAL D'ATORGAMENT / DENEGACIÓ DE L·LICÈNCIA DE MIT.....	41

## ÍNDEX...

	<b>FASE 3. SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA D'OCUPACIÓ.....</b>	<b>46</b>
	<b>GV-60309. SOLICITUD DE LICENCIA DE OCUPACION .....</b>	<b>47</b>
	<b>GV-60309. RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE LICENCIA DE OCUPACION .....</b>	<b>49</b>
<b>5</b>	<b>INFORMACIÓ ADDICIONAL.....</b>	<b>54</b>
	<b>A. CONTINGUT MÍNIM DE L'ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA .....</b>	<b>54</b>
	<b>B. ANÀLISIS D'AFECCIONS .....</b>	<b>58</b>
	<b>C. MESURES CORRECTORES RECOMANADES.....</b>	<b>83</b>
	PROVEÏMENT D'AIGUA POTABLE .....	83
	XARXA D'AIGÜES NEGRES. XARXA DE SANEJAMENT .....	86
	RESIDUS.....	88
	GUIA ORIENTATIVA PER A LA MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL. MARÇ 2021. CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT .....	90
<b>6</b>	<b>PREGUNTES FREQUËNTS .....</b>	<b>95</b>



# INTRODUCCIÓ

A la Comunitat Valenciana, l'existència d'un gran nombre d'habitatges en sòl no urbanitzable que han sigut edificats al marge dels processos d'urbanització i edificació, planteja problemes ambientals, urbanístics i econòmics.

Podem destacar-ne els següents:

La manca dels serveis de subministrament d'aigua, clavegueram i depuració d'aigües residuals i de recollida de residus sòlids, **generen un impacte mediambiental (que el TRL0TUP denomina territorial)**, ja que es tracta de terrenys que s'han edificat sense execució dels serveis mínims i sense autorització administrativa, en clar incompliment de les obligacions urbanístiques pels propietaris de les parcel·les.

L'existència d'aquesta mena d'habitatges té una incidència directa sobre l'entorn amb una evident repercussió en el medi en què es troben, podent produir la **deterioració d'aquest medi** en forma d'impacte visual, impacte a les masses d'aigua subterrànies produït per l'abocament d'aigües residuals sense control ni tractament, que pot afectar la salut humana i generar altres efectes com l'eliminació d'espècies vegetals de major o menor valor, el fraccionament d'hàbitats, etc., o fins i tot **econòmics**, en relació al cost que li suposa a l'administració pública anar solucionant amb freqüència aquests problemes.

Conscient d'això, el **text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en el seu llibre II, capítol III, Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable, ha previst en l'article 230 i concordants, un procediment de minimització de l'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable que suposa la legalització dels habitatges**. Amb ell es posa a la disposició dels particulars, sota el control de l'administració pública, una via per a la minimització de l'impacte territorial a fi de mitigar els efectes negatius de l'edificació clandestina d'habitatges en sòl no urbanitzable, preservant les condicions pròpies de la situació bàsica rural del territori i evitant les situacions d'emergència i inseguretat per a les persones i els béns, desenvolupant de manera senzilla i intuïtiva aqueix procediment i les eines corresponents.

## OBJECTIU

L'objectiu d'aquesta Guia d'elaboració, definició i tramitació de la documentació tècnica dels projectes de Minimització d'impacte d'habitatges en sòl no urbanitzable, pel procediment de Declaració de Situació Individualitzada, és definir i concretar les condicions tècniques en les quals s'ha de basar la documentació a presentar per a la minimització d'impacte territorial provocat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable de la Comunitat Valenciana, construïdes fora dels llits legalment establits.

**A tal fi, s'ha redactat un protocol de la documentació que ha de presentar-se a l'administració o elaborar-se per ella, per a donar compliment al procediment de Declaració de Situació Individualitzada (DSI),** que permeta legalitzar els seus habitatges als propietaris d'edificacions susceptibles d'acollir usos residencials que es troben en supòsits establits en el capítol III del llibre II, sobre Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable, del text refós de Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, encara que, per les seues característiques pròpies, per distància o per un criteri objectiu de proporcionalitat, no puguen integrar-se en un pla especial de minimització d'impactes dels nuclis d'habitatges que es troben en el sòl no urbanitzable, conforme s'indica en l'article 228 TRLOTUP.

*Els diferents tipus d'actuacions que en la present guia es detallen, s'han de tramitar per l'Ajuntament al terme municipal del qual es trobe l'habitatge.*



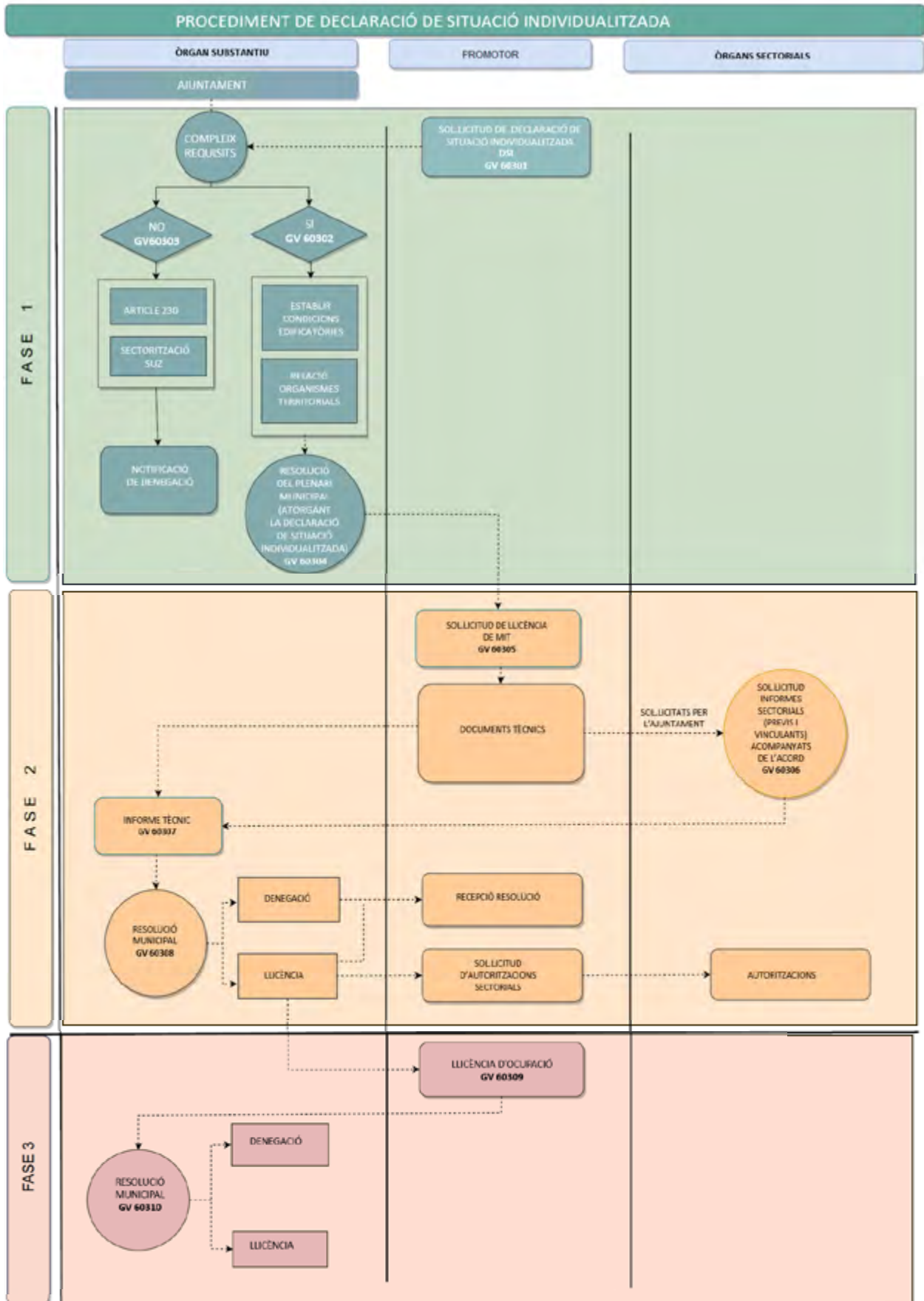




DIAGRAMA DE PROCEDIMENT  
DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ  
INDIVIDUALITZADA







## FASES

S'han plantejat tres fases en el diagrama de procediment de declaració de situació individualitzada (DSI), de conformitat amb el TRLOTUP. Són les següents:

**FASE 1)** Inici del procediment mitjançant sol·licitud de declaració de situació individualitzada de **minimització d'impacte territorial (DSI)**.

**FASE 2)** Una vegada atorgada per l'ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, **se sol·licita la llicència de minimització de l'impacte territorial (MIT)**.

**FASE 3)** Una vegada aprovada la llicència de minimització d'impacte territorial (MIT), s'ha de **sol·licitar la llicència d'ocupació**.

Conforme a la visualització del diagrama de procediment de "Declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial", s'observa, a més de les tres fases indicades:

- 1.** la documentació a presentar davant l'òrgan substantiu (Ajuntament),
- 2.** els informes a emetre sobre la sol·licitud del promotor,
- 3.** els informes a emetre pels òrgans sectorials previs i vinculants<sup>1</sup> sobre la sol·licitud del promotor.

A continuació, es recullen les corresponents plantilles, on a partir del diagrama de flux i guies que s'adjunten, s'especifica el contingut essencial que haurà de tindre cada document o sol·licitud a presentar. No es tracta sinó de plantilles que poden usar els sol·licitants i els òrgans municipals per a reduir la incertesa i facilitar l'exercici dels drets dels interessats, però aquests podran emprar altres documents que servisquen a la mateixa finalitat, exercint amb llibertat el seu dret a la legalització dels seus habitatges pel procediment de minimització de l'impacte territorial.

1. Només en alguns casos, tal com s'explica en el seu apartat corresponent.

### FASE 1. Inici del procediment mitjançant sol·licitud de declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial [DSI].

<b>GV-60301</b>	sol·licitud de declaració de Situació Individualitzada en sòl no urbanitzable pel promotor [DSI].
<b>GV-60302</b>	Informe tècnic de sol·licitud de declaració de situació individualitzada en sòl no urbanitzable [DSI] POSITIU).
<b>GV-60303</b>	Informe tècnic de sol·licitud de declaració de situació individualitzada en sòl no urbanitzable [DSI] [NEGATIU].
<b>GV-60304</b>	Resolució del Ple municipal, atorgant la Declaració de Situació Individualitzada. [DSI].

### FASE 2. Sol·licitud de llicència de minimització de l'impacte territorial [MIT].

<b>GV-60305</b>	Sol·licitud de llicència de MIT (Minimització d'Impacte Territorial).
<b>GV-60306</b>	Sol·licitud d'informes sectorials previs i vinculants acompanyats de l'acord.
<b>GV-60307</b>	Informe tècnic.
<b>GV-60308</b>	Resolució municipal.

### FASE 3. Sol·licitud de llicència d'ocupació.

<b>GV-60309</b>	Sol·licitud de llicència d'ocupació.
<b>GV-60310</b>	Resolució municipal.

En un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència MIT, la persona interessada haurà de sol·licitar a l'Ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, així com la resta de documents tècnics necessaris.<sup>2</sup>


<sup>2</sup> Art. 230.2 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.



**1.**

## **FASE 1**

SOL·LICITUD DE  
DECLARACIÓ DE SITUACIÓ  
INDIVIDUALITZADA DE  
MINIMITZACIÓ D'IMPACTE  
TERRITORIAL (DSI)



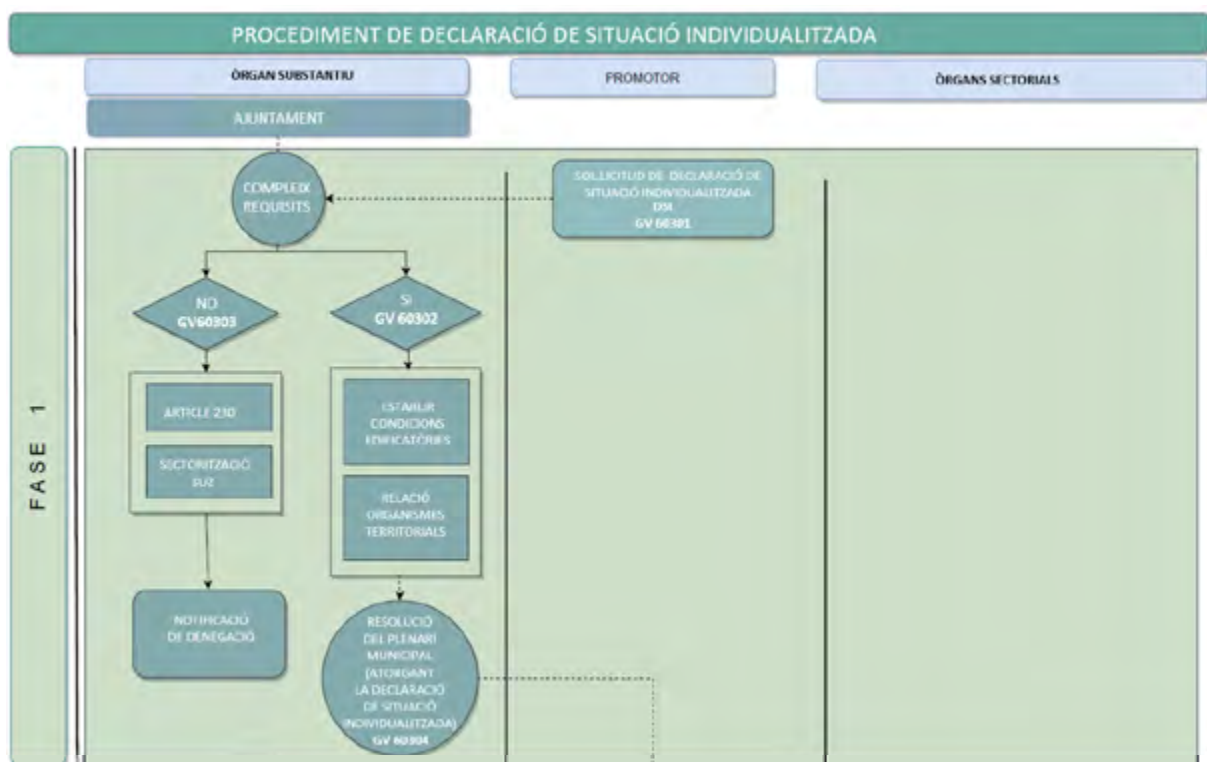
# FASE 1.

## SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL (DSI)

Seguidament s'exposen els models recomanats per a la primera fase del procediment de Declaració de Situació Individualitzada d'habitatges emplaçats en sòl no urbanitzable:

- **GV-60301.** sol·licitud de declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial.
- **GV-60302.** Informe tècnic de sol·licitud de declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial (DSIMIT) [POSITIU].
- **GV-60303.** Informe tècnic de sol·licitud de declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial (DSIMIT) [NEGATIU].
- **GV-60304.** Resolució del Ple municipal, atorgant la DSIMIT.

Aquests models es corresponen amb aquesta primera part de l'esquema del procediment administratiu:



D'acord amb l'article 230, en el seu apartat 1, les persones propietàries d'edificacions susceptibles d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228 d'aquest text refós que, per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat, no puguin integrar-se en un pla especial de minimització **hauran de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial**. Per a això, hauran de presentar davant l'Ajuntament, al costat de la sol·licitud, la documentació que acredite que no és possible incloure-les en un àmbit de minimització d'impactes dels previstos en l'article 228.2 d'aquest text refós. Tingueu en compte que l'article transcrit imposa un deure de sol·licitar la legalització, sent a més un dret del propietari.

El model recomanat per a la sol·licitud de declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial és el següent:



## GV-60301. SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL

### A L'ALCALDIA PRESIDÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE .....

Sr./Sra. ...., major d'edat, de nacionalitat ....., proveït/da del DNI/NIE núm. .... o de certificat de residència ....., amb domicili al carrer ....., núm. .... de ..... [C.P. ....], amb número de telèfon ..... i titular del correu electrònic ....., que es designa com a mitjà de comunicació preferent amb aqueixa Administració.

#### Compareix:

- En nom propi o
- com a representat de ..... identificació pel nom, la denominació o raó social)<sup>3</sup>, amb NIF/CIF/NIE núm. .... i domicili ..... tal com acredita amb còpia electrònica del poder que s'adjunta.

#### Intervé:

- Com a propietari/ària
- Com a titular del dret de .....

I en la indicada condició, davant aqueix Ajuntament,

#### EXPOSA:

Que el/la compareixent és la persona propietària (o representa la propietat o el titular de dret .....<sup>4</sup>), sobre una finca rústica de ..... metres quadrats de superfície, situada en la partida ....., amb número de parcel·la cadastral ..... i que ha sigut edificada amb .....<sup>5</sup> habitatge rural familiar i aïllada en el Terme municipal de l'Ajuntament al qual s'adreça aquesta sol·licitud.

Que la mencionada finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat de ....., al llibre ....., tom ....., foli....., inscripció .....

Que les obres de construcció d'aqueix habitatge, que està completament acabat, van concloure abans del 20 d'agost de 2014, encara que han sigut realitzades al marge dels processos d'urbanització i de control de l'edificació, per la qual cosa l'habitatge ha quedat sense autorització que le done cobertura.

3 En cas d'actuar com a representant, s'aportarà un poder de representació, notarial o apud acta.

4 S'ha d'especificar si el representat és titular de drets que li permeten sol·licitar aquesta declaració.

5 S'ha de manifestar si es tracta d'un o diversos habitatges.



Que l'habitatge compta en l'actualitat amb els següents serveis urbanístics bàsics:

- proveïment d'aigua potable, que se subministra per .....
- una adequada gestió dels residus pel sistema de ..... i
- un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl mitjançant .....

Que la classificació urbanística de la finca és la de Sòl No Urbanitzable .....<sup>6</sup>.

Que l'àmbit considerat té una densitat inferior a 3 habitatges per hectàrea i l'habitatge no forma nucli de població amb els seus confrontants, segons les previsions del planejament o, en defecte d'això, dels requisits de l'article 228.2 TRLOTUP.

Que eixa construcció és susceptible d'acollir els usos residencials de l'article 228, i la seua distància al nucli d'habitatges més pròxim en Sòl No Urbanitzable que ha de minimitzar el seu impacte territorial és de ..... metres lineals, per la qual cosa, atesa la literalitat de l'article 230.1 de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana (TRLOTUP) i els costos desproporcionats que tindria la seua inclusió, qui subscriu entén que no pot ser inclòs en cap dels plans especials de minimització dels nuclis d'habitatges als quals es refereix l'article 228 TRLOTUP.

Que el/la compareixent vol obtindre la legalització urbanística d'aqueix habitatge a través de la declaració de la situació individual de minimització del seu impacte territorial, prevista en l'article 230 TRLOTUP i dotar-la, com a mínim, dels serveis bàsics de proveïment d'aigua potable, d'una adequada gestió dels residus i d'un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl, dels quals actualment manca. Els costos d'implantació d'aquests serveis seran assumits íntegrament per la propietat, en els termes dels articles 228 i concordants del TRLOTUP.

Que a aquesta sol·licitud s'adjunten els documents que es detallen en el revers.

Per tot això,

#### SOL·LICITA:

Que es tinga per presentada aquesta sol·licitud, s'admeta i en virtut del que hem exposat, s'aprove una **declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial** de l'habitatge indicat, necessària per a iniciar els tràmits per a legalitzar aquest habitatge rural familiar aïllat i dotar-lo amb els serveis bàsics indicats.

....., ..... d' ..... de .....

[signatura electrònica del sol·licitant]

**ALCALDIA PRESIDÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE ..... (NREG .....<sup>7</sup>)**

**CASA CONSISTORIAL**

<sup>6</sup> S'ha d'indicar si és comú o especialment protegit.

<sup>7</sup> Número de registre de l'Ajuntament, que ha d'aparèixer en la seua seu electrònica [pàgina web]

**DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL:**

- Poder de representació
- Nota simple registral de la finca.
- Fotografies de l'habitatge, que demostrin la seua condició d'aïllat, rural i familiar i justifiquen que harmonitza amb el seu entorn.
- Plànol de l'àmbit en el qual se situa l'habitatge o habitatges que acredite que té una densitat menor a tres habitatges per hectàrea.
- Fotografia o plànol de la vista aèria de l'entorn que demostre que l'habitatge no forma part d'un nucli de població, sinó que està allunyat de qualsevol d'aquests, segons es defineixen en l'article 228.2TRLLOTUP i en el planejament urbanístic.
- Descripció dels serveis urbanístics que té actualment l'habitatge.
- Prova que l'habitatge estava completament acabat abans del 20 d'agost de 2014.
- Informe Guia-T de Declaració de Situació Individualitzada (Minimització d'Impacte Territorial) de l'habitatge.
- Declaració responsable que no es troba en àrea inundable o en les proximitats d'una zona de risc d'incendis, si és el cas.
- Uns altres [descripció].....

[nota: pot aportar el poder apud acta electrònic o poder notarial]

[nota: han de col·locar-se caselles per als serveis amb què compta actualment l'habitatge]

Correspon al Ple de l'Ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, decisió reglada i singular sobre els requisits i els supòsits de fet regulats en el Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant TRLLOTUP), i que vindrà determinada per aquesta norma i pel planejament aplicable, especialment es regularitza l'actuació existent, per la qual cosa cal comptar amb una opinió tècnica positiva o negativa que pugui servir de motivació a la resolució del Ple. Aqueixa opinió s'expressarà en l'informe tècnic redactat pels serveis tècnics municipals<sup>8</sup>.

S'adjunten models recomanats:

- **GV-60302.** Informe tècnic de sol·licitud de declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial (DSIMIT) [POSITIU].
- **GV-60303.** Informe tècnic de sol·licitud de declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial (DSIMIT) [NEGATIU].

Si s'emet informe positiu, es dictarà la resolució del Ple municipal, atorgant la Declaració de Situació Individualitzada.

- **GV-60304.** Resolució del Ple municipal, atorgant la DSIMIT.

<sup>8</sup> D'acord amb l'art. 239.2 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.



## GV-60302. INFORME TÈCNIC DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL (DSIMIT) (POSITIU)

### INFORME TÈCNIC DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA (DSI)

Procediment: Informe Tècnic de Declaració de Situació Individualitzada

Interesat:

Registre d'entrada:

Expedient N°:

Adreça

Tipus d'Edificació

Referència Cadastral

Any de Construcció

Any de les últimes obres  
realitzades

Vista la sol·licitud presentada per ..... en relació amb la sol·licitud de declaració de situació individualitzada (DSI) per a l'edificació existent en la parcel·la amb la referència cadastral i ubicada en l'adreça indicades dalt.

D'acord amb l'article 230 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, s'elabora el present informe.

## INFORME

1r. Que, d'acord amb el planejament, es constata que el sòl on se situa l'edificació sobre la qual s'inicia la sol·licitud de declaració de situació individualitzada té la següent classificació i qualificació:

---

Qualificació:

---

Classificació:

---

2n. Que, realitzades les comprovacions oportunes, d'acord amb la documentació addicional proporcionada juntament amb la sol·licitud de declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte, s'ha pogut corroborar que la parcel·la o parcel·les identificades en la sol·licitud de declaració de situació individualitzada:

- Mantenen la morfologia rural i no compleixen les característiques pròpies de les zones urbanitzades, per la qual cosa **conserven una parcel·lació de característiques rurals.**
- Es troben completament acabades abans del 20 d'agost de 2014.
- La densitat de l'àmbit definit és inferior a 3 habitatges per hectàrea i l'habitatge no forma un nucli de població.
- La construcció principal existent en la parcel·la és susceptible d'acollir els usos residencials descrits en l'article 228.<sup>1</sup>

### CONCLUSIÓ:

Segons el parer del tècnic que subscriu, tant les característiques de les parcel·les identificades com les edificacions existents compleixen els requisits mínims exigits per a l'atorgament de la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial (DSIMIT), segons el que s'estableix en l'article 230 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Per tant, s'emet informe favorable per a l'atorgament de la declaració de situació individualitzada.

L'interessat haurà d'aportar la sol·licitud de llicència de minimització d'impacte territorial amb el contingut mínim exposat en l'annex 1 d'aquest informe.

Cosa que s'informa als efectes oportuns, sense perjudici dels corresponents informe jurídic i informe d'intervenció quant a les taxes i impostos que puguin correspondre.

....., ..... d ..... de 20 .....

## ANNEX 1

### CONDICIONES EDIFICATÒRIES

#### Descripció de la parcel·la existent.

En aquest apartat s'haurà de descriure la parcel·la existent en relació amb la documentació presentada per l'interessat juntament amb la comprovació que puguen fer els serveis tècnics municipals respecte a la parcel·la amb la informació oficial disponible.

#### Descripció de les construccions existents en la parcel·la.

En aquest altre apartat s'hauran de descriure les construccions existents en la parcel·la, amb especial definició d'aquelles construccions identificades que es puguen enquadrar dins del que especifica l'article 228.3 del TRLOTUP ["3. Únicament podran legalitzar l'obra i l'ús residencial, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014."].

#### Descripció de les afeccions detectades en l'informe de Guia-T.

En aquest apartat s'hauran de descriure les afeccions detectades en l'informe de Guia-T aportat, amb especial definició del que s'estableix en l'article 230.2, paràgrafs 3r i 4t, respecte als habitatges aïllats que es troben en terreny forestal o contigu a aquest i en àrees inundables.

#### Establiment de les condicions edificatòries.

Descrits els tres apartats anteriors, s'hauran d'establir les condicions edificatòries a les quals ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció. És imperatiu incloure en aquestes condicions edificatòries condicions respecte al proveïment d'aigua potable, a l'adequada gestió dels residus i un tractament adequat d'aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl.

#### Conclusió.

És recomanable incloure una conclusió en què s'indique a l'interessat que les afeccions detectades en l'informe Guia-T s'hauran de justificar en el projecte bàsic, sense perjudici d'altres que pogueren sorgir durant la redacció de l'informe pel mer fet de realitzar un estudi més exhaustiu de la parcel·la en qüestió i la seua zona limítrofa.

### DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL

- Estudi d'integració paisatgística.
- Anàlisi de les afectacions i riscos ambientals, i mesures correctores proposades per a evitar-los,
- Projecte bàsic, on es descriu la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLOTUP.
- Carta de pagament de les taxes derivades i de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres.

1. Perquè l'informe siga favorable s'han de complir totes les condicions que figuren en aquest punt segon.



## GV-60303.INFORME TÈCNIC DE SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL. [DSIMIT] [NEGATIU].

### INFORME TÈCNIC DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA [DSI

Procediment:	Informe Tècnic de Declaració de Situació Individualitzada
Interesat:	
Registre d'entrada:	
Expedient N°:	
Adreça	
Tipus d'Edificació	
Referència Cadastral	
Any de Construcció	
Any de les últimes obres realitzades	

Vista la sol·licitud presentada per....., en relació amb la sol·licitud de Declaració de Situació Individualitzada [DSI] per a l'edificació existent en la parcel·la amb referència cadastral i situada en l'adreça a dalt indicada.

D'acord amb l'article 230 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana s'elabora el present informe,

**INFORME**

1r - Que, d'acord amb el planejament, es constata que el sòl on se situa l'edificació sobre la qual s'inicia la sol·licitud de Declaració de Situació Individualitzada té la següent classificació i qualificació:

---

Qualificació:

---

Classificació:

---

2n - Que, realitzades les comprovacions oportunes, d'acord amb la documentació addicional proporcionada juntament amb la sol·licitud de Declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte, s'ha pogut corroborar que la/les parcel·les identificades en la sol·licitud de Declaració de Situació Individualitzada:

- **No**<sup>i</sup> mantenen la morfologia rural i no es compleixen les característiques pròpies de les zones urbanitzades, per la qual cosa **conserven una parcel·lació de característiques rurals**.<sup>i</sup>
- **No**<sup>i</sup> es troben completament acabades abans del 20 d'agost de 2014.
- La densitat de l'àmbit és **superior**<sup>i</sup> a 3 habitatges per hectàrea i l'habitatge no forma un nucli de població.
- La construcció principal existent en la parcel·la no<sup>i</sup> és susceptible d'acollir els usos residencials descrits en l'article 228.<sup>ii</sup>

**CONCLUSIÓ:**

Segons el parer del tècnic que subscriu, **tant les característiques de les parcel·les identificades com les edificacions existents**<sup>i</sup> **NO** compleixen els requisits mínims exigits per a l'atorgament de la Declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial [DSIMIT] segons el que s'estableix en l'article 230 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Per tant, s'emet informe desfavorable per a l'atorgament de la Declaració de Situació Individualitzada.

Vist l'anterior, s'informa als efectes oportuns, sense perjudici del corresponent informe jurídic i del corresponent informe d'intervenció quant a les taxes i impostos que pogueren correspondre.

....., ..... de ..... de 20 .....

<sup>i</sup>Redactar coherentment en funció del cas presentat.

<sup>ii</sup>Marcar la casella que calga.





## GV-60304. RESOLUCIÓ DEL PLE MUNICIPAL, ATORGANT LA DSIMIT.

### ACORD PLENARI

Havent donat compte de la sol·licitud presentada pel Sr./Sra. ...., amb núm. de registre d'entrada ....., en la qual interessa que s'atorgue al propietari/a o titular de drets d'edificació sobre la finca que s'indicarà, una declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial per a l'habitatge de la seua propietat, [o de la propietat del seu representat/da .....], situat a la partida ..... d'aquest terme municipal.

Vist que l'article 230 i concordants del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana [TRLOTUP], valorant l'interés públic de la minimització dels impactes territorials provocats per l'existència d'habitatges en el Sòl No Urbanitzable de la Comunitat Valenciana, estableix el procediment per a autoritzar actuacions de minimització d'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, que permet legalitzar els habitatges rurals familiars construïts al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació, que es troben completament acabats abans del 20 d'agost de 2014. El procés de legalització consta de tres fases i comença amb la present declaració, i l'interessat necessita obtenir posteriorment la llicència de minimització d'impacte territorial i la d'ocupació. Sense l'obtenció de la llicència d'ocupació, no es produirà la legalització de l'habitatge.

Atés que la persona sol·licitant [o el seu representat/a] és propietari/a o titular de drets d'edificació sobre una finca rústica, de ..... metres quadrats de superfície, situada en el Polígon ....., parcel·la ..... de la partida ....., d'aquest terme municipal, identificada amb número de referència cadastral ..... del cadastre de rústica i que figura a nom de .....

Ha sigut inscrita en el Registre de la Propietat de ....., al llibre ....., tom ....., foli....., finca ....., inscripció .....

Està classificada com a Sòl No Urbanitzable .....<sup>1</sup>, i ha sigut edificada amb un sol habitatge rural, si bé va ser construïda al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació. La densitat d'habitatges per hectàrea en la finca és inferior a 3.

Aqueix habitatge és susceptible d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228.2 TRLOTUP i es troba completament acabat, havent conclòs las obres de construcció abans del 20 d'agost de 2014, com es manifesta per l'interessat i es confirma pels Serveis Tècnics Municipals.

1 Especifiqueu si és comú o especialment protegit.

Atés que no és factible incloure el citat habitatge en un àmbit de minimització d'impactes dels previstos en l'article 228.2 TRLOTUP, per trobar-se distant ..... metres lineals de qualsevol nucli d'habitatges consolidat, l'impacte territorial dels quals haja de minimitzar-se, segons les previsions del planejament vigent, o supera la distància que el Ple ha considerat màxima amb la finalitat de respectar el principi de proporcionalitat de les càrregues urbanístiques que s'imposarien als propietaris en tal cas.

Atés que l'interessat ha presentat la documentació necessària per a obtenir la Declaració de Situació Individualitzada de Minimització de l'Impacte Territorial per al seu habitatge.

<sup>2</sup> [exposeu si la finca es troba dins o en les proximitats d'una àrea inundable o d'una àrea forestal].

Atés que, en aprovar la declaració sol·licitada, que no ha de ser considerada una modificació de planejament, sinó una resolució de caràcter reglat i singular, es produirà, per ministeri de la Llei, la suspensió dels procediments de restauració de la legalitat urbanística, si bé s'alça rá tal suspensió si es denega la llicència de minimització o d'ocupació o caduca la seua vigència. Queden en suspens igualment, per imperatiu legal, els terminis de prescripció o caducitat de les accions i procediments de restauració en tramitació o execució. Aquesta suspensió també quedarà sense efecte en els mateixos supòsits assenyalats.

Atés que el propietari desitja obtenir la legalització urbanística del seu habitatge a través de la llicència de minimització de l'impacte territorial, la qual cosa exigeix dotar-la dels serveis bàsics adequats dels quals manca i que són:

- proveïment d'aigua potable,
- una adequada gestió dels residus i
- un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl.

Atés que correspon al propietari satisfer íntegrament els costos d'implantació d'aquests serveis bàsics, en els termes dels articles 228 i concordants del TRLOTUP.

Atés que les condicions edificatòries a les quals haurà d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció, segons els informes obrants en l'expedient, són les següents:

.....

.....

<sup>2</sup> Atés que, si la finca es troba inclosa o en les proximitats d'una àrea inundable o d'una àrea forestal, la part promotora haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expresse clarament que coneix i assumeix el risc d'incendi o d'inundació existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'aportar-se i estar integrada en la documentació de l'expedient de llicència de minimització.

Atés que l'habitatge reuneix les condicions establides per TRLOTUP i el planejament per a obtenir la declaració de la situació individualitzada de minimització del seu impacte territorial i que aquesta declaració és reglada.

Vistos els informes de la Secretaria de l'Ajuntament, dels Serveis Tècnics Municipals, que són favorables a la concessió d'aquesta declaració i els altres que figuren en l'expedient.

Sotmesa a votació la proposta de la Comissió informativa de ....., el ple de l'Ajuntament adopta per .....<sup>3</sup>, els següents:

#### ACORDS:

- 1r. Aprovar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial per a l'habitatge rural familiar situada en ....., puix que compleix els requisits legals per a obtenir-la.
- 2n. Les condicions edificatòries a les quals ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció seran les indicades en el resultant corresponent d'aquest acord.
- 3r. Queda suspesa, per ministeri de la Llei, la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre les obres que puguen regularitzar-se. Queden en suspens així mateix els terminis de prescripció o caducitat de les accions o procediments en tramitació o execució. Totes dues suspensions s'alçaran si foren denegades la llicència de minimització o la d'ocupació, o caduque la seua vigència.
- 4t. Aquesta declaració s'atorga deixant a banda el dret de propietat i sense perjudici de tercer.
- 5é. Notifiqueu els interessats, fent-los oferiment del recurs potestatiu de reposició, davant este mateix òrgan que resol, en el termini d'un mes o, alternativament, el recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu en el termini de dos mesos. Podran, no obstant això, exercitar-ne qualsevol altre, a la seua conveniència.

<sup>3</sup> Indiqueu majoria aconseguida i el sentit del vot, quan se sol·licite per algun regidor

**2.**

## **FASE 2**

SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA  
DE MINIMITZACIÓ DE  
L'IMPACTE TERRITORIAL



## FASE 2.

# SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL

En aquesta fase, després d'haver obtingut per resolució de Ple municipal la declaració de Situació Individualitzada de Minimització d'Impacte Territorial "positiva" (DSIMIT), **s'ha de sol·licitar la llicència de Minimització d'Impacte Territorial (MIT)** a l'Ajuntament.

La persona interessada ha d'adjuntar a la sol·licitud 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 190 i concordants d'aquest text refós.

En l'apartat c) de l'article 190, on indica el deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística, indica:

En el cas d'edificacions en sòl no urbanitzable hauran de comptar amb els serveis urbanístics en els termes establits en l'article 211.1. b.4º d'aquest text refós si es tracta d'edificacions aïllades.

**4t s'exigirà una previsió suficient de proveïment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions seran a càrrec de la persona propietària.**

Els models recomanats per a aquesta fase són els següents:

- **GV-60305.** Sol·licitud de llicència de MIT (Minimització d'Impacte Territorial).
- **GV-60306.** Sol·licitud d'informes sectorials previs i vinculants acompanyats de l'acord.
- **GV-60307.** Informe tècnic.
- **GV-60308.** Resolució municipal d'atorgament / denegació de llicència de MIT.

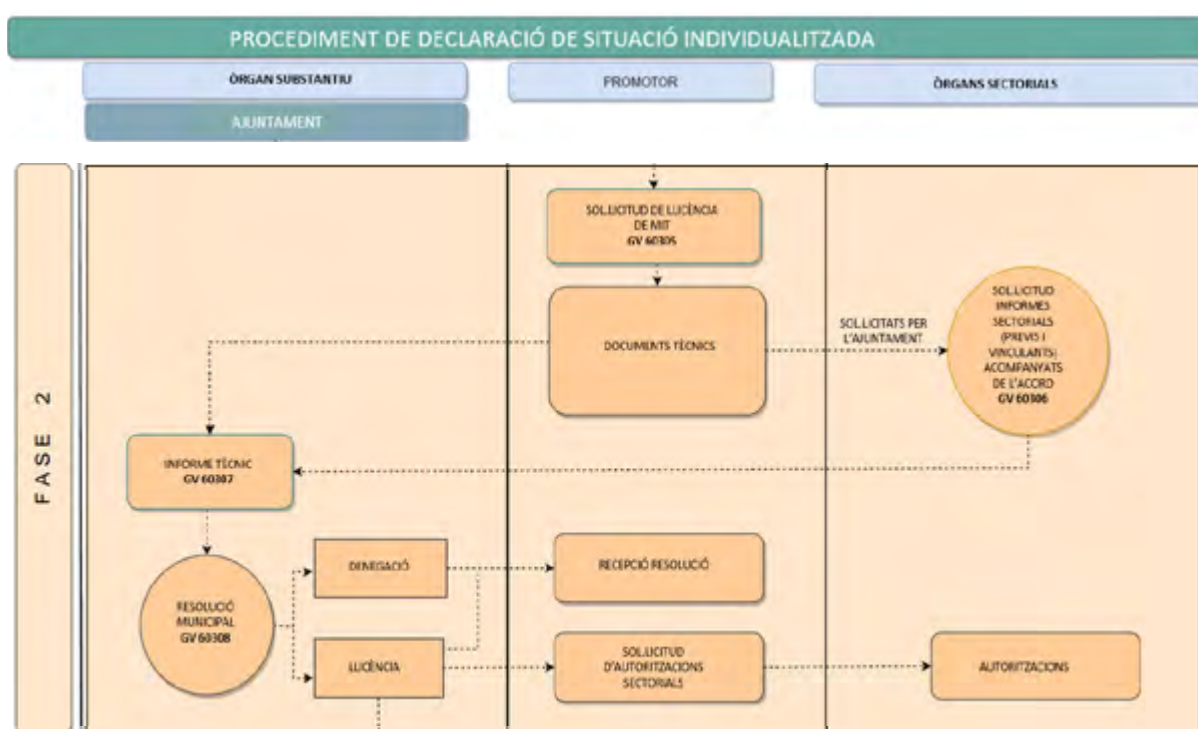
Inicialment, després de la presentació de la sol·licitud de la llicència de Minimització d'Impacte Territorial (MIT) per part de l'interessat juntament amb els documents tècnics oportuns [estudi d'integració paisatgística, anàlisi d'afeccions i riscos ambientals i mesures correctores proposades i projecte bàsic], l'òrgan substantiu [de l'Ajuntament que siga competent] s'encarregarà de revisar aquesta documentació sol·licitant els informes sectorials [amb caràcter previ i vinculant] a les Administracions amb competències afectades, càpien o no accions de restabliment de la legalitat urbanística sobre l'habitatge objecte de DSIMIT, donats els termes de l'article 230.3 del TRLOTUP, que es remet a l'article 215, de la mateixa norma i per això correspondrà el règim general de llicència per a habitatge ordinari. En cas d'haver-hi Administracions públiques afectades haurà de sol·licitar-se informe.

Posteriorment, s'emetrà un informe tècnic que verificarà que es pot atorgar la corresponent llicència de minimització d'impacte territorial amb base en que la documentació presentada s'ajusta al conjunt de condicionants establits en la fase 1, i que els informes sectorials sol·licitats [en cas de ser necessaris] són positius.

En cas contrari, s'haurà d'informar dels motius pels quals no és possible atorgar aquesta llicència. Després d'aquest informe, l'expedient haurà de sotmetre's a resolució municipal, mitjançant la qual, per resolució de l'òrgan competent, s'atorgarà o rebutjarà la concessió de la corresponent llicència de minimització d'impacte territorial.

Finalment, amb anterioritat o una vegada aprovada la llicència de minimització d'impacte territorial, segons establisca la normativa aplicable, serà necessari obtindre les autoritzacions sectorials que resulten necessàries per a realitzar les obres de minimització d'impacte previstes en el projecte bàsic i que afecten competències d'aquests organismes sectorials [per exemple, per afecció parcial de sòl forestal].

Els models recomanats enumerats anteriorment es corresponen amb aquesta part del procediment administratiu:





## GV-60305. SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL. [MIT]

### A L'ALCALDIA PRESIDÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE .....

Sr./a. ...., major d'edat, de nacionalitat ....., proveït/ada del DNI/NIE núm. .... o de certificat de residència....., amb domicili al carrer ....., núm. .... de ..... [C.P. ....], amb número de telèfon ..... i titular del correu electrònic ....., que es designa com a mitjà de comunicació preferent amb aqueixa Administració.

#### Compareix:

- En nom propi o
- com a representant de ..... [identificació pel nom, la denominació o raó social]<sup>1</sup>, amb NIF/CIF/NIE n<sup>o</sup> ..... i domicili ....., tal com acredita amb una còpia electrònica del poder que s'adjunta.

#### Intervé:

- Com a propietari/ària
- Com a titular del dret de .....

I en la indicada condició, davant aqueix ajuntament,

#### EXPOSA:

Que el/la sol·licitant és propietari/ària o titular del dret ..... sobre una finca rústica, de ..... metres quadrats de superfície, situada en el Polígon ....., parcel·la ....., de la partida ....., d'aquest terme municipal, identificada amb número de referència cadastral ..... del cadastre de rústica. Ha sigut inscrita en el Registre de la Propietat de ....., al llibre ....., tom ....., foli....., finca ....., inscripció .....

Que l'esmentada finca està classificada com a Sòl No Urbanitzable .....<sup>2</sup>, i ha sigut edificada amb un habitatge rural, familiar i aïllat, construït al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació. Aquest habitatge és susceptible d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228.2 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) i es troba completament acabat, havent conclòs les obres per a la seua construcció abans del 20 d'agost de 2014.

1 En cas d'actuar com a representant, s'adjuntarà un poder de representació, notarial o apud acta.  
2 Especificar si es tracta de SNU comú o especialment protegit.



Que el ple d'aquest Ajuntament ha aprovat, en sessió celebrada el dia ....., la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial per a aquest habitatge [en virtut del que s'estableix en l'article 230 del TRLLOTUP], imposant determinades condicions relatives a l'edificació i a l'exigència de dotar l'habitatge amb els serveis bàsics, descrits en l'article 211.1 b) TRLLOTUP, dels quals manca, i que són:

- Previsió suficient de proveïment d'aigua potable,
- una adequada gestió dels residus que es produïsquen, i
- un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl.

Que el/la sol·licitant és sabedor/a que correspon a la propietat sufragar íntegrament els costos d'implantació d'aquests serveis, en els termes dels articles 228, 190, 211.1.b) del TRLLOTUP i concordants.

Que el/la interessat/ada ha presentat un estudi d'integració paisatgística que justifica que harmonitza amb l'ambient rural i el seu entorn natural, segons les previsions de l'article 20.2 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, dels articles 8 i 210 TRLLOTUP i del planejament. Incorpora les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir amb el que es preceptua en aquestes normes.

Que adjunta igualment una anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i mesures correctores proposades per a evitar-los.

<sup>3</sup> [Insertar si es terreno forestal o contiguo a este]

<sup>4</sup> [Insertar si se encuentra en un área inundable]

<sup>5</sup> [Insertar si se han incorporado cualquiera de las cláusulas anteriores]

Que així mateix aporta un projecte bàsic, on es descriu la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLLOTUP. Les edificacions en sòl no urbanitzable hauran de comptar amb els serveis urbanístics en els termes establits en l'article 211.1 b) TRLLOTUP, si es tracta d'edificacions aïllades.

Que el/la sotassinat/ada desitja obtindre la legalització urbanística d'aqueix habitatge i dotar-lo amb els serveis bàsics indicats.

<sup>3</sup> Text a incorporar, si és el cas: Per ser terreny forestal o contigu a aquest, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableixca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos. Les edificacions han de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex XI d'aquest text refós, únicament en la mesura en què l'exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis, sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

<sup>4</sup> Text a incorporar, si és el cas: Per trobar-se en zona inundable, han d'adoptar-se les mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil, i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació en la Comunitat Valenciana.

<sup>5</sup> Text a incorporar, si és el cas: La part promotora 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, compromentent-se a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció.

Que s'aporten els documents assenyalats en el revers d'aquest escrit<sup>6</sup>.

Per tot això,

**SOL·LICITA:** Que es tinga per presentada aquesta sol·licitud, s'admeta i en virtut del que s'ha exposat i dels documents aportats es concedisca llicència de minimització d'impacte territorial, i amb aquesta la legalització de l'habitatge rural familiar esmentat amb implantació dels serveis bàsics indicats.

....., a la data de la signatura electrònica

[signatura electrònica del sol·licitant]

**ALCALDIA-PRESIDÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE ..... (NREG .....<sup>7</sup>)**

**CASA CONSISTORIAL**

<sup>6</sup> REVERS DE LA SOL·LICITUD:

Documents que s'acompanyen a aquesta sol·licitud::

- Estudi d'integració paisatgística
- Anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i mesures correctores proposades per a evitar-los
- Projecte bàsic, on es descriu la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLOTUP.
- Carta de pagament de les taxes que es reporten i de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i obres.
- Uns altres [descriure] .....

<sup>7</sup> Número de registre de l'Ajuntament, que ha d'aparèixer en la seua seu electrònica [pàgina web]

## DOCUMENTS TÈCNICS

En aquesta etapa de la fase 2 és necessari presentar, juntament amb la sol·licitud de la llicència de minimització d'impacte territorial, la documentació tècnica necessària perquè l'òrgan competent pugui avaluar si les obres proposades per a la minimització d'impacte territorial s'adeqüen a les condicions edificatòries prèviament establides.

Per això, en aquest apartat de la guia, s'estableixen una sèrie de recomanacions que el tècnic redactor de la documentació tècnica pugui utilitzar com a recursos a l'hora de confeccionar la documentació tècnica necessària per a la minimització d'impacte territorial d'un determinat habitatge.

### **Estudi d'integració paisatgística**

El primer document requerit és un estudi d'integració paisatgística, que es tracta d'un document tècnic que tracta d'establir les mesures oportunes per a l'aplicació dels criteris generals d'ordenació i integració paisatgística definits en el TRLOTUP, el criteri principal del qual és la preservació i qualitat del paisatge i la seua percepció visual, i s'aplicarà una sèrie de criteris com l'adaptació de les construccions al mitjà en què se situen, respecte als elements culturals preexistents, la topografia o la vegetació garantint una correcta visualització i accés al paisatge.

El contingut mínim de l'estudi d'integració paisatgística es detalla en l'apartat a.. CONTINGUT MÍNIM DE L'ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA Adjunt en aquesta guia.

D'altra banda, és necessari realitzar una anàlisi de les afectacions i riscos ambientals, així com les mesures correctores proposades per a evitar-los. En aquest sentit, es recomana redactar un annex específic que es pugui incloure en el projecte bàsic o bé, presentar-se per separat en funció del criteri de l'òrgan competent en cada cas.

### **Estudi d'anàlisi d'afectacions i riscos ambientals i mesures correctores per a evitar-los.**

Aquest estudi, és un altre document tècnic necessari per a l'atorgació de la llicència de minimització d'impacte territorial. En aquest, el tècnic redactor ha de realitzar un estudi de les diferents afectacions produïdes per l'habitatge objecte de MIT, i considerarà les diferents fonts d'informació que es poden emprar. Ja s'ha sol·licitat, en etapes anteriors, la sol·licitud d'un informe de declaració de situació individualitzada de l'eina d'agilitació de tràmits urbanístics Guia-T, desenvolupada per la Generalitat Valenciana.

En aquest informe, ja s'analitzen algunes de les afeccions més importants [sòl forestal, vies pecuàries, Xarxa Natura 2000, parcs naturals, patrimoni cultural, xarxa de carreteres, entre altres.]. La persona tècnica redactora, haurà de resoldre assistents, en funció de la casuística de l'habitatge objecte de DSIMIT, i en funció del cas, s'especifica quins documents o separates cal preparar i presentar juntament amb la sol·licitud de minimització d'impacte territorial.

En aquesta guia s'amplien els recursos de les possibles afeccions, si segons el parer del tècnic redactor existira alguna afectació no contemplada en la Guia-T. Per a això es pot consultar l'apartat b. ANÀLISI D'AFECCIONS.

Finalment, la persona interessat haurà de presentar un **projecte bàsic** de minimització d'impacte territorial <sup>8</sup> [d'ara endavant, projecte bàsic], on es descriu la situació actual i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades en els articles 190 i concordants.

Es recomana que aquest projecte bàsic de minimització d'impacte territorial incorpore el següent contingut per a facilitar la interpretació tècnica i jurídica del cas:

Una memòria en la qual es descriuen els antecedents de manera breu incorporant tota la informació rellevant per a interpretar el cas de manera clara, les dades de la persona interessada, les dades de la persona tècnica redactora, una descripció general de l'actuació juntament amb la caracterització de l'ús residencial i la seua obra associada. També es descriuran de forma resumida les afeccions sectorials detectades, la proposta de minimització d'impacte territorial i les obres necessàries:

La persona tècnica redactora ha de proposar les mesures correctores que siguin oportunes per a resoldre o minimitzar les afeccions provocades actualment per l'habitatge i el seu ús residencial.

És important incloure la justificació respecte als **“serveis”** mínims estipulats en l'article 211.1.b per l'aplicació de l'article 190.

En aquesta guia es proporcionen alguns exemples per a l'especificat en l'article 211.b, epígraf 4t, del TRLOTUP<sup>9</sup>:

b) Habitatge aïllat i familiar, que complirà els requisits següents:

**4t. S'exigirà que hi haja una previsió suficient de proveïment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions seran a càrrec de la persona propietària.**

<sup>8</sup> S'interpreta que la referència al “projecte bàsic” que recull l'article 230.2 del TRLOTUP, ha d'entendre's literalment, és a dir, que el que el legislador/a sol·licita és un projecte d'obres amb una definició suficient i delimitada de les obres necessàries per al compliment de les obligacions marcades en els articles 190 i concordants.

<sup>9</sup> L'article 230.2 fa referència al compliment de les obligacions de l'article 190.b que estableix, que en el cas d'edificacions en sòl no urbanitzable s'haurà de comptar amb els serveis urbanístics en els termes establerts en l'article 211, i es considera que l'epígraf 4t de l'article 211.b si és aplicable en aparent contraposició amb l'especificat en l'article 230.1 que dictamina que no seran aplicables els requisits establerts en l'article 211.b. atès que es refereix als serveis no als requisits. Existeix, doncs, una diferència entre requisits i serveis. S'exigeixen els segons, però no els primers.

A més, s'inclourà qualsevol altra mesura necessària per a la minimització d'impacte territorial, ja siga per condicions edificatòries incloses en l'aprovació de declaració de situació individualitzada o per qualsevol altra circumstància del procediment que el faça necessari.

És molt recomanable incloure un apartat en la documentació tècnica per a la valoració de l'immoble objecte de MIT de manera que l'Administració pública tinga una referència sobre el valor de l'edificació legalitzada perquè, amb anterioritat a aquest procediment és un paràmetre que es desconeix.

Finalment, en el cas que siga necessari, en funció de les obres previstes i dels riscos existents, es recomana incloure un estudi bàsic de seguretat i salut, un estudi de gestió de residus, i en el cas que siga aplicable, un pla de control de qualitat o un estudi d'inundabilitat.

En el cas d'utilitzar depuradores individuals o cisternes per a emmagatzematge d'aigua potable és recomanable aportar el pla de manteniment d'aquestes instal·lacions, així com un contracte de manteniment i un pla de control periòdic d'aquestes instal·lacions.

S'aconsella incorporar la definició gràfica de l'estat inicial de la parcel·la, edificacions auxiliars i habitatge objecte de MIT, de les actuacions de minimització d'impacte territorial, de les actuacions sobre els serveis mínims a dotar.

Des del punt de vista econòmic és recomanable afegir un estat de mesuraments i pressupost, juntament amb un plec de condicions tècniques i particulars que han de complir les unitats d'obra, l'obra en general i els materials emprats.

A més de l'anterior, és possible trobar casos que requerisquen, complementàriament als documents anteriors, d'altres documents tècnics necessaris per a justificar la no afecció a determinades afeccions sectorials. Aquest seria el cas de la necessitat d'aportar un estudi d'inundabilitat per a uns certs casos d'habitatges situats en qualsevol tipus de nivell de risc d'inundació. En aquest cas, s'haurà de consultar el Decret 201/2015, de 29 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Pla d'acció territorial sobre prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana, on es defineix la tipologia i abast dels estudis d'inundabilitat, en funció del cas que li siga aplicable.

Per a tots els habitatges sotmesos al règim general establert en els articles 215 i 230.3 del TRLOTUP, en el supòsit d'atorgament de llicències a edificacions respecte de les quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística, aquestes requeriran informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades quan es troben en una d'aquestes situacions:

- Que estiguen situades en sòl que gaudi de qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals.
- Que estiguen afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.

En aquest cas, l'Ajuntament haurà de sol·licitar aquest informe, per a la qual cosa es recomana utilitzar el model següent.



## GV-60306. SOL·LICITUD D'INFORMES SECTORIALS (PREVIS I VINCULANTS) ACOMPANYATS DE L'ACORD PLENARI.

**N/REF. EXP.** .....

**ASSUMPTE: SOL·LICITUD D'INFORME SECTORIAL**

**NOM ORGANISME SECTORIAL  
ADREÇA ORGANISME SECTORIAL  
CP POBLACIÓ  
(PROVÍNCIA)**

**A/A NOM CONTACTE ORGANISME SECTORIAL**

Tenint en compte la sol·licitud de llicència de minimització d'impacte territorial per a legalitzar l'habitatge situat en el polígon i partida ..... d'aquest terme municipal presentada per [Sr./Sra.]..... amb registre d'entrada núm. ....,

Vist que l'esmentada finca està classificada de Sòl No Urbanitzable .....<sup>10</sup>, i ha sigut edificada amb un habitatge rural, familiar i aïllat, construït al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació. Aquest habitatge és susceptible d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228.2 TRLOTUP i es troba completament acabat, havent conclòs las obres per a la seua construcció abans del 20 d'agost de 2014, segons informe dels serveis tècnics.

Atés que l'article 230 i concordants del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana [TRLOTUP] estableixen el procediment i els requisits per a autoritzar actuacions de minimització d'impacte territorial produït per les edificacions aïllades en Sòl No Urbanitzable.

Vist que el ple d'aquest Ajuntament ha aprovat, en la sessió celebrada el dia ..... la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial per a aquest habitatge i ha imposat determinades condicions, entre les quals hi ha les relatives a l'edificació i l'exigència de dotar l'habitatge amb els serveis bàsics adequats dels quals manca.

<sup>10</sup> Cal especificar si és comú o especialment protegit.

Atés que el sol·licitant ha presentat la seua sol·licitud de llicència i ha aportat, adjunta, la documentació següent, que es considera suficient a aquest efecte:

- Estudi d'integració paisatgística,
- Anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los,
- Projecte bàsic, en el qual es descriu la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLOTUP,
- Declaració responsable del sol·licitant que coneix i assumeix el risc d'incendi o d'inundació existent i les mesures de protecció civil aplicables a aqueixos casos, i que es compromet a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció<sup>11</sup>.
- Estudi d'inundabilitat<sup>12</sup>.

En tots els casos que existisquen accions de restabliment de la legalitat urbanística:

Atés que l'atorgament de llicència a edificacions respecte de les quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística requereix un informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades per estar en una d'aquestes situacions:

- Que estiguen situades en sòl que gaudi de qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals.
- Que estiguen afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.

En el cas d'estar en una zona inundable:

Vist que, com l'habitatge objecte de la minimització d'impacte territorial es troba en una àrea inundable, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil, i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació en la Comunitat Valenciana.

<sup>11</sup> Cal adaptar en funció de l'afecció.

<sup>12</sup> Cal mantindre en el cas d'estar en zona inundable.



Atés que el sol·licitant ha presentat una declaració responsable en la qual expressa clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i que es compromet a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció

En

Vist que en aquest cas en què l'habitatge aïllades objecte de la minimització d'impacte territorial es troba en terreny forestal o contigu a aquest, i segons prescriu l'article 210 TRLO-TUP, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableixca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos. Les edificacions han de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex XI d'aquest text refós, únicament en la mesura en què ho exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis, sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

En cas de no realització d'aquestes mesures l'Administració pública quedarà exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials a conseqüència d'un incendi.

Resultant que el sol·licitant ha presentat una declaració responsable en la qual expressa clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i que es compromet a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció.

#### SOL·LICITA

**Primer.** - Donar trasllat als organismes amb competències sectorials previsiblement afectades dels documents tècnics presentats davant aquesta corporació amb motiu de la sol·licitud de Llicència de Minimització d'Impacte Territorial.

**Segon.** - Sol·licitar un informe sectorial vinculant sobre l'acceptació o denegació de les mesures de minimització d'impacte territorial proposades en els documents tècnics.

....., a la data de la signatura electrònica

Signatura del regidor delegat de l'Àrea d'Urbanisme, l'alcalde president

Després de l'anàlisi dels documents tècnics aportats en la llicència de minimització d'impacte territorial, i, si és el cas, una vegada rebuts els informes sectorials en cas de ser necessaris, els serveis tècnics municipals hauran d'incorporar un informe tècnic i jurídic<sup>13</sup> que haurà de concloure informant favorablement o desfavorablement al ple municipal perquè estiga puga atorgar o denegar la corresponent llicència de minimització d'impacte territorial.



## GV-60308 INFORME TÈCNIC DE SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL (MIT).

### INFORME INFORME TÈCNIC DE SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA (DSI) INFORME TÈCNIC DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA (DSI)

Procediment:	Informe Tècnic de Declaració de Situació Individualitzada
Promotor:	
Registre d'entrada:	
Expedient N°:	
Adreça	
Tipus d'Edificació	
Referència Cadastral	
Any de Construcció	
Any de les últimes obres realitzades	

Vista la sol·licitud presentada per ..... en relació amb la sol·licitud de declaració de situació individualitzada (DSI) per a l'edificació existent en la parcel·la amb la referència cadastral i emplaçada en l'adreça indicades dalt.

D'acord amb l'article 239 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, s'elabora el present informe.

#### INFORME

- 1r. Resultant que l'esmentada finca està classificada com a sòl no urbanitzable.....<sup>14</sup>, i que ha sigut edificada amb un habitatge rural, familiar i aïllat, construït al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació. Aquest habitatge és susceptible d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228.2 del TRLLOTUP i es troba completament acabat, havent conclòs les obres per a la seua construcció abans del 20 d'agost de 2014, segons l'informe dels serveis tècnics.

<sup>14</sup> Especifique si és comú o especialment protegit.

2n. Considerant que l'article 230 i concordants del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana (TRLOTUP), estableix el procediment i els requisits per a autoritzar actuacions de minimització d'impacte territorial produït per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable.

3r. Resultant que el Ple d'aquest ajuntament ha aprovat, en la sessió celebrada el dia .....  
....., la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial per a aquest habitatge imposant determinades condicions, entre les quals es troben les relatives a l'edificació i l'exigència de dotar l'habitatge dels serveis bàsics adequats dels quals manca.

4t. Considerant que el sol·licitant ha presentat la sol·licitud de llicència aportant la documentació següent, que es considera suficient a aquest efecte:

- Estudi d'integració paisatgística.
- Anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los.
- Projecte bàsic, en el qual es descriu la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLOTUP.
- Declaració responsable del sol·licitant que coneix i assumeix el risc el risc d'in-cendi o d'inundació existent i les mesures de protecció civil aplicables a aquests casos, comproment-se a traslladar aquesta informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció.<sup>15</sup>
- [Carta de pagament de les taxes derivades i de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres.]
- [Si hi ha altres documents aportats, indicar-los .....].

5é. Vist que no consten expedients de restabliment de la legalitat urbanística per a l'edificació objecte de DSIMIT.<sup>16</sup>

6é. Vist que la parcel·la presenta afecció perquè es troba en zona inundable i els informes sol·licitats són favorables.

7é. Analitzada la documentació presentada per l'interessat, es considera suficientment justificat el compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

<sup>15</sup> Només en el cas que la parcel·la estiga en zona forestal o contigua a aquesta o en zona inundable.

<sup>16</sup> Adapte la redacció en el cas que hi haja expedients de restabliment de la legalitat urbanística amb el trasllat de les conclusions dels informes sectorials previs sol·licitats.

**CONCLUSIÓ:**

El tècnic que subscriu, ateses tant les característiques de les parcel·les identificades com les edificacions existents l'ús de les quals és residencial, **emet informe favorable**<sup>17</sup> per a concedir la llicència de minimització d'impacte territorial per a la legalització de l'habitatge rural familiar esmentat, segons el que s'estableix en l'article 230 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Cosa que s'informa als efectes oportuns, sense perjudici dels corresponents informe jurídic i informe d'intervenció quant a les taxes i impostos que puguen correspondre.

....., ..... d ..... de 20 .....

<sup>17</sup> En el cas que hi haja alguna condició que comporte l'informe desfavorable, s'haurà d'adaptar el model descrivint les circumstàncies que el produeixen.

L'últim tràmit de la fase 2, una vegada emesos els informes jurídics i tècnics sobre la sol·licitud de llicència de minimització d'impacte territorial objecte d'estudi, mitjançant resolució municipal s'haurà d'atorgar o denegar la corresponent llicència sol·licitada. Per a això es podrà emplenar el model següent:



## GV-60308. RESOLUCIÓ MUNICIPAL D'ATORGAMENT / DENEGACIÓ DE LLICÈNCIA DE MIT

### DECRET DE L'ALCALDIA

Tenint en compte la sol·licitud de llicència de minimització d'impacte territorial per a legalitzar l'habitatge situat en el polígon i partida ..... d'aquest terme municipal presentada per [Sr./Sra.] ..... amb registre d'entrada núm. ....,

Vist que el/la sol·licitant és propietari/ària o titular del dret ..... sobre una finca rústica, de ..... metres quadrats de superfície, situada en el polígon ....., parcel·la ....., de la partida ....., d'aquest terme municipal, identificada amb número de referència cadastral ..... del cadastre de rústica.

Ha sigut inscrita en el Registre de la Propietat de ....., al llibre ....., tom ....., foli ....., finca ....., inscripció .....

Vist que l'esmentada finca està classificada de Sòl No Urbanitzable .....<sup>18</sup>, i ha sigut edificada amb un habitatge rural, familiar i aïllat, construït al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació. Aquest habitatge és susceptible d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228.2 TRLOTUP i es troba completament acabat, i les obres per a la seua construcció han conclòs abans del 20 d'agost de 2014, segons l'informe dels serveis tècnics.

Atés que l'article 230 i concordants del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana [TRLOTUP] estableixen el procediment i els requisits per a autoritzar actuacions de minimització d'impacte territorial produït per les edificacions aïllades en Sòl No Urbanitzable.

Vist que el Ple d'aquest Ajuntament ha aprovat, en la sessió celebrada el dia ....., la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial per a aquest habitatge, però ha imposat determinades condicions, entre les quals hi ha les relatives a l'edificació i l'exigència de dotar l'habitatge amb els serveis bàsics adequats dels quals manca i que són:

- Previsió suficient de proveïment d'aigua potable,
- una adequada gestió dels residus que es produïsquen, i
- un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl.

Atés que correspon a la propietat sufragar íntegrament els costos d'implantació d'aquests serveis, en els termes dels articles 228, 190, 211.1.b) del TRLOTUP i concordants.

<sup>18</sup> Cal especificar si és comú o especialment protegit.

<sup>19</sup> [s'ha d'incloure, si es troba en terreny forestal o contigu a aquest]

<sup>20</sup> [cal incloure, en cas de trobar-se en una àrea inundable]

<sup>21</sup> [cal incloure, en cas de tractar-se d'edificacions respecte de les quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística]

Atés que el sol·licitant ha presentat la seua sol·licitud de llicència adjuntant la següent documentació, que es considera suficient a aquest efecte:

- estudi d'integració paisatgística,
- anàlisi de les afectacions i riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los,
- projecte bàsic, en el qual es descriu la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants del TRLLOTUP,
- <sup>22</sup>[cal incloure en cas que existisca risc d'incendi o d'inundació],
- [Carta de pagament de les taxes que es reporten i de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i obres]
- [Si hi haguera cap més document adjunt, cal descriure'ls .....].

Atés que, segons els informes que hi ha en l'expedient, han d'incloure's com a condicions d'aquesta llicència les mesures correctores que s'indiquen per a evitar afectacions i riscos ambientals. Són els següents: .....

<sup>19</sup> Si és el cas, s'afegirà: Atés que en aquest cas en què l'habitatge aïllat objecte de la minimització d'impacte territorial es troba en terreny forestal o contigu a aquest, i segons prescriu l'article 210 TRLLOTUP, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableix per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos. Les edificacions han de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex XI d'aquest text refós, únicament en la mesura en què l'exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis, sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

En cas de no realització d'aquestes mesures l'Administració pública quedarà exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials a conseqüència d'un incendi.

Vist que el sol·licitant ha presentat una declaració responsable en la qual expressa clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i que es compromet a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció.

<sup>20</sup> Si és el cas, s'ha d'afegir: Atés que, com l'habitatge objecte de la minimització d'impacte territorial es troba en una àrea inundable, les Administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil, i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

Vist que el sol·licitant ha presentat una declaració responsable en la qual expressa clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i que es compromet a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció.

<sup>21</sup> Si és el cas, cal afegir: Atés que l'atorgament de llicència a edificacions respecte de les quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística precisa d'informe previ i vinculant de les Administracions amb competències afectades per trobar-se en una d'aquestes situacions:

- a) Que estiguen situades en sòl que gaudi de qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals.
- b) Que estiguen afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització. Els informes previs emesos proposen: .....

<sup>22</sup> Declaració responsable del sol·licitant que coneix i assumeix el risc el risc d'incendi o d'inundació existent i les mesures de protecció civil aplicables a aqueixos casos, i que es compromet a traslladar aqueixa informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció.

Així mateix, són condicions d'aquesta llicència les imposades en la declaració de la situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, que es donen per reproduïdes.

Igualment, s'exigiran les condicions proposades en els informes emesos, que són les que segueixen: .....

Atés que l'habitatge no ha de formar nucli de població conformement amb el que s'estableix en el planejament urbanístic, queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, així com les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius.

Atés que, segons l'article 230.5 TRLOTUP, les condicions establides hauran de ser verificades per part de l'ajuntament.

Atés que l'habitatge indicat compleix els requisits per a obtindre la llicència de minimització de l'impacte territorial prevista en l'article 230.2 TRLOTUP i que consta en l'expedient la documentació necessària per a concedir-la.

Atés que, en el termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada haurà de sol·licitar a l'Ajuntament la llicència de primera ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, així com la resta de documents tècnics necessaris, i que es produiria la caducitat d'aquesta llicència en cas contrari.

Vistos els articles esmentats del TRLOTUP i el seus concordants; la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL); la Llei 8/2010, de 23 de juny de règim local de Comunitat Valenciana i altres disposicions aplicables.

Vistos els informes de l'Assessoria jurídica o de la Secretaria de l'Ajuntament i dels Serveis Tècnics i de les Administracions amb competències afectades, i tots els que figuren en l'expedient, tots aquests favorables a la concessió d'aquesta llicència.

Per tot això present, en exercici de las atribucions que em concedeix l'article 21.1.q) LRBRL,

### RESOLC:

- Concedir llicència de minimització d'impacte territorial per a la legalització de l'habitatge rural familiar esmentat.
- Aquesta llicència queda condicionada a l'efectiva implantació dels serveis bàsics dels quals manca, amb les característiques que han fixat els serveis tècnics. Aquests serveis seran sufragats íntegrament per la propietat.
- Queda igualment condicionada al compliment de les mesures correctores per a evitar afeccions i riscos ambientals i d'una altra naturalesa que es proposen en els informes que apareixen en l'expedient.
- Son així mateix condicions d'aquesta llicència les d'edificació recollides en la declaració de la situació individualitzada de minimització d'impacte territorial i les altres que s'indiquen .....
- <sup>23</sup> [cal incloure, si escau]

<sup>23</sup> L'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.

Atès

- Esta llicència de minimització de l'impacte territorial de l'habitatge rural familiar i aïllat quedarà sotmesa al règim general establert en l'article 215 del TRLOTUP.
- La falta de sol·licitud de la llicència d'ocupació en el termini de quatre anys determinarà la caducitat d'aquesta llicència de minimització i legalització d'habitatge aïllat i s'alçaran les suspensions a les quals es fa referència en l'article 230.1 TRLOTUP.
- Aquesta llicència es concedeix deixant a banda el dret de propietat i sense perjudici de tercer.
- La present resolució ha de comunicar-se a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.
- Que es notifique així mateix als interessats, fent-los oferiment del recurs potestatiu de reposició, davant aquest mateix òrgan que resol, en el termini d'un mes o, alternativament, el recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu en el termini de dos mesos. Podran, no obstant això, exercitar-ne qualsevol altre, a la seua conveniència.

Ho ha manat i ho signa l'alcalde/ssa.

Davant meu,

El/La secretari/ària de l'Ajuntament

Signat .....

El/L'alcalde/ssa president/a

Signat .....

\* \* \* \* \*

n. b. Aquest acord tipus s'ha redactat en la idea que la competència per a resoldre sobre la llicència de minimització correspon a l'alcaldia [segons l'article 21.1.q) LRBRL però s'assigna a la junta de govern local en els casos de municipis de gran població (ex. art. 127.1.e) LRBRL].<sup>24</sup>

<sup>24</sup> En el cas de denegació de llicència, adaptar aquest model incorporant les raons per les quals es denega aquesta llicència.



**3.**

## **FASE 3**

SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA  
D'OCUPACIÓ



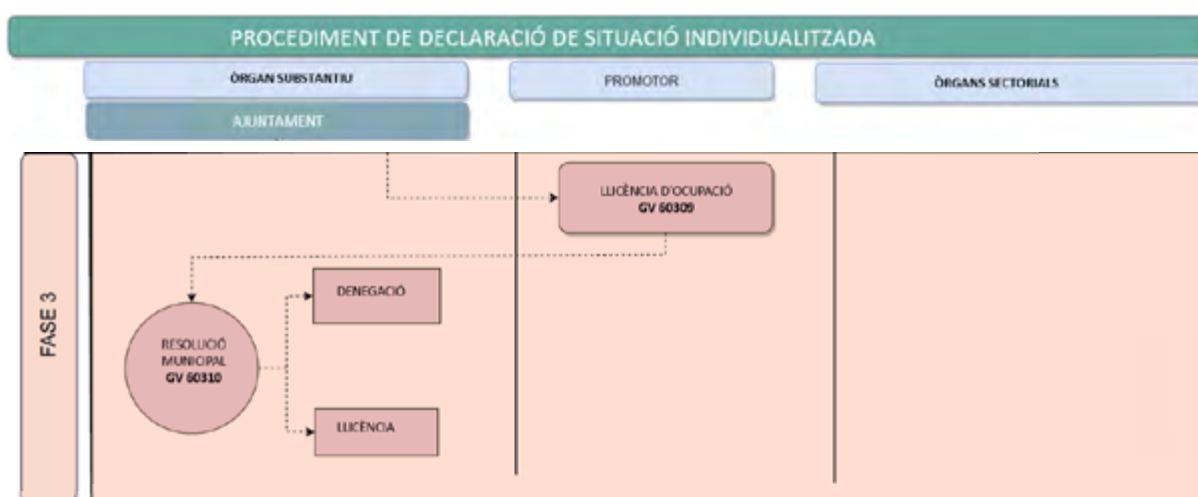
## FASE 3. SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ

En un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada haurà de sol·licitar a l'ajuntament la llicència d'ocupació i aportarà el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, així com la resta de documents tècnics necessaris.<sup>25</sup>

Els models recomanats per a aquesta fase són els següents:

- **GV-60309.** Sol·licitud de llicència d'ocupació.
- **GV-60310.** Resolució municipal de llicència d'ocupació.

Els models recomanats enumerats anteriorment es corresponen amb aquesta part del procediment administratiu:



Aquesta fase s'inicia a petició de la persona interessada mitjançant la sol·licitud de llicència d'ocupació, juntament amb la documentació addicional necessària per a constatar fefaentment que es pot atorgar aquesta llicència. Sobre aquesta sol·licitud s'emeten els corresponents informes tècnics i jurídics<sup>26</sup> sobre els quals s'emetrà la posterior resolució municipal. Per a això podran emplenar els models següents:

<sup>25</sup> Art. 230.2 del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge

<sup>26</sup> Per no estendre aquesta guia no s'inclouen aquests models atés que el procediment administratiu de la llicència d'ocupació és un procediment habitual als ajuntaments de la Comunitat Valenciana.



## GV-60309. SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ

### A L'ALCALDIA PRESIDÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE .....

Sr./a. ...., major d'edat, de nacionalitat ....., proveït/da del DNI/NIE núm. .... o de certificat de residència ....., amb domicili al carrer ....., núm. .... de ..... [CP .....], amb número de telèfon ..... i titular del correu electrònic ....., que es designa com a mitjà de comunicació preferent amb aqueixa Administració.

#### Compareix:

- En nom propi o
- com a representat de ..... [identificació pel nom, la denominació o raó social]<sup>27</sup>, amb NIF/CIF/NIE núm. .... i domicili ....., tal com acredita amb còpia electrònica del poder que s'adjunta.

#### Intervé:

- Com a propietari/ària
- Com a titular del dret de .....

I en la indicada condició, davant aqueix Ajuntament,

#### EXPOSA:

Que el/la sol·licitant és propietari/ària o titular del dret ..... sobre una finca rústica, de ..... metres quadrats de superfície, situada en el polígon ....., parcel·la ....., de la partida ....., d'aquest terme municipal, identificada amb número de referència cadastral ..... del cadastre de rústica. Ha sigut inscrita en el Registre de la Propietat de ....., al llibre ....., tom ....., foli....., finca ....., inscripció .....

Que l'esmentada finca està classificada com a Sòl No Urbanitzable, i ha sigut edificada amb un habitatge rural, familiar i aïllat, construït al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació. Aquest habitatge és susceptible d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228.2 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) i es troba completament acabat, i han conclòs les obres per a la seua construcció abans del 20 d'agost de 2014.

Que el ple d'aquest Ajuntament ha aprovat, en la sessió celebrada el dia ....., la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial per a aquest habitatge imposant determinades condicions, entre les quals les relatives a l'edificació i l'exigència de dotar l'habitatge amb els serveis bàsics adequats, descrits en l'article 210 o 211 TRLOTUP, dels quals manca.

<sup>27</sup> En cas d'actuar com a representant, s'adjuntarà un poder de representació, notarial o apud acta.

Que per Decret de l'Alcaldia de data ..... li ha sigut concedida llicència de minimització de l'impacte territorial, reiterant les condicions establides en la declaració de la situació individual de minimització i imposant-ne unes altres de noves, si és el cas.

<sup>28</sup> [cal incloure, en el cas que la construcció es trobe en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que es trobe en zona inundable.]

Que l'article 233.1.f) TRLOTUP subjecta a declaració responsable, en els termes de l'article 241 d'aquest mateix text refós, la primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que es disposa en la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com el segon i següents actes d'ocupació d'habitatge.

Que, no obstant això, segons preceptua l'article 230.2 TRLOTUP, en un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció d'aqueixa llicència de minimització, la persona interessada ha de sol·licitar davant aquest Ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, així com la resta de documents tècnics necessaris.

Que l'Ajuntament, conformement amb el que s'estableix en l'article 230.5 TRLOTUP, ha de verificar les condicions establides en la llicència i comunicar a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori tant l'acte d'atorgament d'aquestes llicències com les corresponents llicències d'ocupació.

Que a aquesta sol·licitud s'adjunten els documents assenyalats en el revers d'aquest escrit<sup>29</sup>.

Per tot això,

**SOL·LICITA:** Que es tinga per presentada aquesta sol·licitud amb els documents que l'acompanyen, que s'admeten i en virtut del que s'ha exposat i de la documentació annexa es concedisca la llicència de primera ocupació de l'habitatge indicat.

....., en la data de la signatura digital.

[firma electrònica del sol·licitante]

**AJUNTAMENT DE ..... (NREG .....<sup>30</sup>)**

### CASA CONSISTORIAL

28. ext a incloure, si és el cas: Que, al costat de la declaració responsable de primera ocupació s'adjuntarà, si escau, un certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acredite l'existència d'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.

#### 29. REVERS DE LA SOL·LICITUD

Documents que s'adjunten a aquesta sol·licitud::

- Declaració responsable de primera ocupació.
- Certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial.
- Informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable llicència o de primera ocupació emès per una entitat urbanística col·laboradora o per un col·legi professional [potestatiu].
- Certificat del Registre de la propietat en el qual s'acredite que existeix anotació registral que indique 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.
- Altres documents tècnics [descripció] .....

30. Número de registre de l'Ajuntament, que ha d'aparèixer en la seua seu electrònica [pàgina web].



## GV-60309, RESOLUCIÓ MUNICIPAL DE LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ

### DECRET DE L'ALCALDIA

Tenint en compte la sol·licitud de llicència d'ocupació de l'habitatge situat en el polígon i partida ..... d'aquest Terme municipal, presentada pel/per la Sr/Sra ..... , amb registre d'entrada núm. ....

Vist que el/la sol·licitant és propietari/ària o titular del dret ..... sobre una finca rústica, de ..... metres quadrats de superfície, situada en el polígon ....., parcel·la ....., de la partida ....., d'aquest terme municipal, identificada amb número de referència cadastral ..... del cadastre de rústica.

Ha sigut inscrita en el Registre de la Propietat de ....., al llibre ....., tom ....., foli....., finca ....., inscripció .....

Vist que l'esmentada finca està classificada com a Sòl No Urbanitzable .....<sup>31</sup>, i ha sigut edificada amb un habitatge rural, familiar i aïllat, construït al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

Vist que el Ple d'aquest Ajuntament ha aprovat, en la sessió celebrada el dia ....., la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial per a aquest habitatge, però ha imposat determinades condicions, entre les quals hi ha les relatives a l'edificació i l'exigència de dotar l'habitatge amb els serveis bàsics adequats dels quals manca.

Vist que per Decret d'aquesta Alcaldia de data ..... li ha sigut concedida llicència de minimització de l'impacte territorial, reiterant les condicions establides en la declaració de la situació individual de minimització i imposant altres noves, en el seu cas.

Atès que, conforme al que s'estableix en l'article 230.2 TRLOTUP, en un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada ha de sol·licitar davant aquest Ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, així com la resta de documents tècnics necessaris.

Atès que, al costat de la declaració responsable de primera ocupació, s'acompanyarà, si escau, certificat del Registre de la propietat en el qual s'acredite l'existència d'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.

Atès que, l'article 241 del TRLOTUP preveu que "1.La declaració responsable per als supòsits de l'article 233 d'aquest text refós haurà d'ajustar-se al que preveu la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú."

31. Cal especificar si es comú o especialment protegit.

I en el seu apartat 3r, assenyala: “La part promotora, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que compleix tots els requisits exigibles per a executar l’actuació de què es tracte, i presentada aquesta davant l’Ajuntament o entitat local competent juntament amb tota la documentació exigida, estarà habilitada per al seu inici immediat, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits habilitants per a l’exercici del dret i de l’adequació de l’executat al contingut de la declaració”.

Segons el preceptuat en l’apartat 5é. “La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que s’acompanye o incorpore a la declaració responsable, o la no presentació davant l’administració competent d’aquesta, determinarà la impossibilitat d’iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment en què es tinga constància de tals fets, sense perjudici de les responsabilitats al fet que pertocara. La resolució administrativa que declare tals circumstàncies podrà determinar l’obligació de la part interessada de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l’exercici del dret o a l’inici de l’activitat corresponent; tot això sense perjudici de la tramitació, si escau, del procediment sancionador corresponent.”

Que la declaració responsable presentada per l’interessat compleix amb el que s’estableix en l’article 69 LPACAP, que disposa: “s’entendrà per declaració responsable el document subscrit per un interessat en el qual aquest manifesta, sota la seua responsabilitat, que compleix amb els requisits establits en la normativa vigent per a obtenir el reconeixement d’un dret o facultat o per al seu exercici, que disposa de la documentació que així ho acredita, que la posarà a la disposició de l’Administració quan li siga requerida, i que es compromet a mantindre el compliment de les anteriors obligacions durant el període de temps inherent a aquest reconeixement o exercici.

Els requisits als quals es refereix el paràgraf anterior hauran d’estar recollits de manera expressa, clara i precisa en la corresponent declaració responsable. Les Administracions podran requerir en qualsevol moment que s’aporte la documentació que acredite el compliment dels esmentats requisits i l’interessat haurà d’aportar-la”. (...)

I en l’apartat 4t s’especifica que “La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació que s’incorpore a una declaració responsable o a una comunicació, o la no presentació davant l’Administració competent de la declaració responsable, la documentació que siga si escau requerida per a acreditar el compliment del declarat, o la comunicació, determinarà la impossibilitat de continuar amb l’exercici del dret o activitat afectada des del moment en què es tinga constància de tals fets, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives al fet que pertocara”.

Així mateix, la resolució de l’Administració Pública que declare tals circumstàncies podrà determinar l’obligació de l’interessat de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l’exercici del dret o a l’inici de l’activitat corresponent, així com la impossibilitat d’instar un nou procediment amb el mateix objecte durant un període de temps determinat per la llei, tot això conforme als termes establits en les normes sectorials d’aplicació.”

Atès que l'Ajuntament, segons l'article 230.5 TRLOTUP, ha de verificar en tot cas el compliment de les condicions establides en la llicència de minimització de l'impacte territorial.

<sup>32</sup>[Inserir si la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o es troba en zona inundable.]

<sup>33</sup> [inserir, si s'ha aportat informe tècnic de conformitat d'Entitat urbanística col·laboradora o de Col·legis professional]

Atès que la Corporació ha de comunicar així mateix a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori tant l'acte d'atorgament de les corresponents llicències de minimització com les d'ocupació.

Vist que la documentació presentada es l'exigida per la normativa i el planejament aplicables i que ha sigut verificat el compliment dels requisits i condicions establits en la declaració de la situació individualitzada de minimització de l'impacte territorial i en la llicència

Vistos els esmentats articles del TRLOTUP i els seus concordants; la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim local (LRBRL); la Llei 8/2010, de 23 de juny de Règim Local de Comunitat Valenciana i altres disposicions aplicables.

Vistos els informes de l'Assessoria jurídica o de la Secretaria de l'Ajuntament i dels Serveis Tècnics i de les Administracions amb competències afectades, i quants altres figuren en l'expedient, tots ells favorables a la concessió d'aquesta llicència.

---

32. Incloure, en el seu cas: Considerant que ha d'aportar-se 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.

33. Considerant que, conforme a la disposició addicional quarta TRLOTUP, les Entitats urbanístiques col·laboradores i els Col·legis professionals podran exercir, entre altres, les següents funcions: a) Verificar els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i la documentació corresponents a la llicència o declaració responsable, exigits per la normativa aplicable. b) Acreditar que els projectes i la documentació tècnica compleixen les previsions i la normativa aplicable i emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable llicència o de primera ocupació. Resultant que s'ha aportat aquest informe tècnic de conformitat.

Pel present, en exercici de les atribucions que em concedeix l'article 21.1.q] LRBRL,

**RESOLC:**

- Concedir llicència de primera ocupació per a l'habitatge familiar esmentat, amb la qual cosa culmina el procés de legalització amb minimització de l'impacte territorial de l'habitatge
- Aquesta llicència es concedeix a resguard del dret de propietat i sense perjudici de tercer.
- La present resolució ha de comunicar-se a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.
- Que es notifique així mateix als interessats, fent-los oferiment del recurs potestatiu de reposició, davant aquest mateix òrgan que resol, en el termini d'un mes o, alternativament, el recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu en el termini de dos mesos. Podran, no obstant això, exercitar-ne qualsevol altre, a la seua conveniència.

Ho ha manat i ho signa l'alcalde/ssa.

Davant meu,

El/La secretari/ària de l'Ajuntament

Signat .....

El/L'alcalde/ssa president/a

Signat .....

34

34. En el cas de denegar la llicència d'ocupació adaptar aquest model o utilitzar un propi per a tal fi exposant els motius pels quals es denega aquesta llicència.



**4.**

## **INFORMACIÓ ADDICIONAL**



## INFORMACIÓ ADDICIONAL

A continuació, es presenten recursos d'interés per al tècnic projectista que amplien i descriuen algunes de les característiques i continguts a desenvolupar en la documentació tècnica a presentar en els expedients de minimització d'impacte territorial.

La informació següent s'exposa a nivell de recomanació perquè el tècnic/a projectista pugui tindre una base de suport per a les solucions a adoptar en cada cas de minimització d'impacte territorial.

Es presenta una relació de solucions per als casos més habituals perquè la diversitat de casos que es presentaran per a aquesta mena de procediments pot produir la necessitat de projectar i definir solucions tècniques alternatives a les descrites en els apartats següents, sent igualment vàlides, però en aquests casos, ha de ser segons el parer del tècnic/a projectista qui té l'última paraula en el judici d'anàlisi del qual serà la solució més avantatjosa per al cas d'estudi.

### CONTINGUT MÍNIM DE L'ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

L'annex II del TRL0TUP, permet que el contingut dels EIP s'adapte al tipus, escala i abast de l'actuació.

*En aquest sentit, tenint en compte que aquesta situació comporta una actuació aïllada i de xicoteta escala que no s'integrarà en un pla especial de minimització, es considera que el paisatge rural on es localitzen els habitatges pot haver mantingut bona part de les seues característiques originals, i resulta puntual l'impacte paisatgístic o visual que pogueren generar les construccions irregulars, per la qual cosa pot adaptar-se el contingut de l'estudi d'integració paisatgística.*

#### **La documentació de l'estudi d'integració paisatgística tindrà el contingut següent:**

- a) Pla de situació que permeta apreciar la situació de la parcel·la o parcel·les en el seu context territorial.
- b) Descripció dels accessos i de les actuacions dutes a terme en la parcel·la, tant de l'habitatge o habitatges com d'instal·lacions i elements auxiliars que pogueren existir:
  - S'inclouran ortofotos o planimetries delimitades que permeten localitzar l'habitatge o habitatges, els accessos i les infraestructures en el seu entorn, així com analitzar l'ordenació i la distribució dels diferents elements que ocupen la parcel·la [edificacions i construccions principals i auxiliars, depòsits o altres instal·lacions, camins interiors, zones amb i sense pavimentar, etc.].

- En relació amb les zones pavimentades, s'indicarà el tipus de paviment executat [tipus, textura, color, etc.].
  - S'especificaran les zones de parcel·la no alterades o dedicades a les activitats pròpies del medi natural o rural, i s'indicaran les plantacions o cultius que puguen existir.
  - S'aportaran fotografies en color de totes les façanes de les construccions i de les tanques de la parcel·la (en cas d'haver-ne), preferiblement delimitades.
  - No resulta necessari fer una anàlisi d'alternatives, atès que la situació irregular ja s'ha produït de facto i la finalitat de l'estudi d'integració paisatgística és validar la correcta integració.
- c) La caracterització del paisatge podrà reduir-se a:
- Identificar mitjançant un pla i fotografies la conca visual des de la parcel·la, obtinguda a partir de la inspecció visual in situ de l'habitatge o habitatges, i s'identificaran els punts d'observació des d'on convé analitzar la percepció de l'actuació objecte de minimització, entenent que sol donar-se una intervisibilitat des d'aquests llocs. En cas d'identificar-se algun recurs paisatgístic significatiu (cultural, ambiental o visual) en les visuals percebudes des de l'actuació s'haurà d'identificar aquest, indicant la seua importància i el seu grau de protecció, aportant fotografies de l'actuació que es pretén regularitzar fetes des d'aquest recurs, amb la finalitat d'estimar la seua visibilitat i la seua integració.
  - Descriure breument el paisatge existent explicant la topografia i els elements característics del lloc; el patró del paisatge; el tipus, densitat i altura de la vegetació existent en l'entorn; l'existència o no de tanques en les parcel·les rurals pròximes (agrícoles o naturals) i la seua composició; així com les característiques del paisatge mineral i el cromatisme dominant en les diferents estacions.
  - Indicar el valor assignat tècnicament al paisatge afectat (existent sense alteracions a l'entorn de l'actuació a regularitzar), i se li atorgarà el valor reconegut en estudis de paisatge que pogueren haver-se tramitat amb anterioritat en aquest mateix àmbit o, en defecte d'això, el que s'haja obtingut, i se li atorgarà el màxim valor si es tracta de paisatges de rellevància regional identificats en l'ETCV o de paisatges reconeguts per una figura de la legislació en matèria d'espais naturals o patrimoni cultural.
- d) Justificar, si és el cas, el màxim compliment possible de les normes, directrius i criteris de paisatge regulats en les normes urbanístiques i territorials vigents, en estudis de paisatge aprovats, o en qualsevol document elaborat per l'administració autonòmica competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge.
- e) En relació amb les mesures d'integració paisatgística.

- Per a possibilitar la regularització de l'actuació a través del procediment de minimització d'impacte ambiental i territorial, es proposaran mesures d'integració paisatgística concretes i efectives per a millorar la percepció i la integració de l'actuació en el paisatge de l'entorn, i es justificaran mitjançant tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació previsible després de posar en pràctica les mesures proposades (per exemple plasmant la seua aplicació en les fotografies emprades el punt a) anterior, bé amb indicacions esquemàtiques, o bé editant les fotografies o elaborant fotomuntatges que permeten verificar el resultat esperat).
- Justificar, en funció del valor del paisatge i la visibilitat de l'actuació des de punts d'observació que foren recursos paisatgístics significatius, les mesures d'integració necessàries per a millorar la seua integració paisatgística i minimitzar els impactes visuals que s'hagueren identificat si és el cas.
- Quant a les mesures d'integració que, a priori, serien recomanables, caldria considerar:
  - Manteniment del caràcter del paisatge de l'entorn en, almenys, 2/3 o el 70 % de la parcel·la, llevat que alguna norma de caràcter sectorial recomanara una altra cosa.
  - Adequació i millora dels paraments exteriors de l'habitatge, amb criteris de materialitat que permeten la seua adequada integració en el paisatge, i es valorarà que l'ús de fàbriques i les tàpies de fang tradicionals, els esquerdejats de morters amb les tonalitats que resulten dels àrids naturals empleats, els esquerdejats pintats amb tonalitats similars a les del paisatge mineral o els emblanquinats en el cas que existisca tradició en la zona, poden ser fàcilment assimilables en el paisatge, independentment de les tècniques constructives o llenguatges actuals empleats.
  - Eliminació, adequació o substitució dels tancaments exteriors de la parcel·la, amb els mateixos criteris de materialitat anteriorment indicats, que permeten la seua adequada integració en el cas que foren d'obra, afavorint la permeabilitat visual, així com el pas de l'aigua i la fauna locals, si és el cas.

Les mesures d'integració paisatgística, d'acord amb l'annex II de la LOTUP, actual annex II del TRLOTUP, hauran de ser incorporades en la documentació tècnica que es presente per a la sol·licitud de llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació a l'ajuntament, de manera que per l'administració municipal pugui ser comprovat que són dutes a terme per a permetre l'ocupació.

Quant a la participació pública, ha d'entendre's que aquesta és, conforme al que s'estableix en l'article 6 de la LOTUP, actual article 6 del TRLOTUP, necessària en l'elaboració dels instruments de paisatge per a la correcta valoració d'aquest. No obstant això, atés que en aquest cas concret es tracta de regularització d'actuacions existents i puntuals, aquesta participació podrà enfocar-se fins a conèixer l'opinió de les persones interessades sobre les mesures d'integració paisatgística proposades en l'estudi d'integració paisatgística.

Aquesta participació podrà dur-se a terme en el tràmit d'audiència a les persones propietàries limítrofs, així com en el període d'informació pública.

En el cas de tractar-se d'un Pla especial de regularització d'habitatges i de minimització de l'impacte territorial i conforme al que s'estableix en l'article 211 de la LOTUP, actual article 229 del TRLOTUP, en la tramitació del Pla especial s'elaborarà un EIP, el contingut del qual haurà d'ajustar-se a l'indicat en l'annex II d'aquesta llei.”



## ANÀLISI D'AFECCIONS

En la documentació tècnica a presentar en les diferents fases de minimització d'impacte territorial hauran de comprovar-se l'afecció o no afecció dels impactes produïts pels elements sol·licitats per a la declaració de situació individualitzada.

Amb la plataforma digital Guia-T, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, plantejada per a agilitzar els tràmits urbanístics, permet ajudar en l'elaboració, definició i tramitació de la documentació tècnica dels projectes de minimització d'impacte d'habitatges en sòl no urbanitzable per a ajudar a elaborar i tramitar els informes a qualsevol afecció a la parcel·la de les nou afeccions implementades al moment següents:

<b>a.</b>	Infraestructura verda i paisatge
<b>b.</b>	Xarxa Natura 2000
<b>c.</b>	Afeccions per normativa sectorial de xarxes de transports, carreteres i mobilitat sostenible
<b>d.</b>	Afecció forestal
<b>e.</b>	Afeccions per vies pecuàries
<b>f.</b>	Afeccions per espais naturals protegits
<b>g.</b>	Risc d'inundació
<b>h.</b>	Ferrocarrils
<b>i.</b>	Patrimoni cultural
<b>j.</b>	Altres afeccions sectorials.

Aquestes afeccions han sigut implementades preferentment, per la seua gran incidència en la tramitació dels instruments de planejament. A partir d'ací, la plataforma Guia-T pot ser enriquida amb noves afeccions que afecten directament els instruments de planejament, a fi d'aconseguir la màxima agilitat en la seua tramitació, i estalviar temps en diferents moments del procediment urbanístic i per a diferents actors com el promotor/a i l'administració.

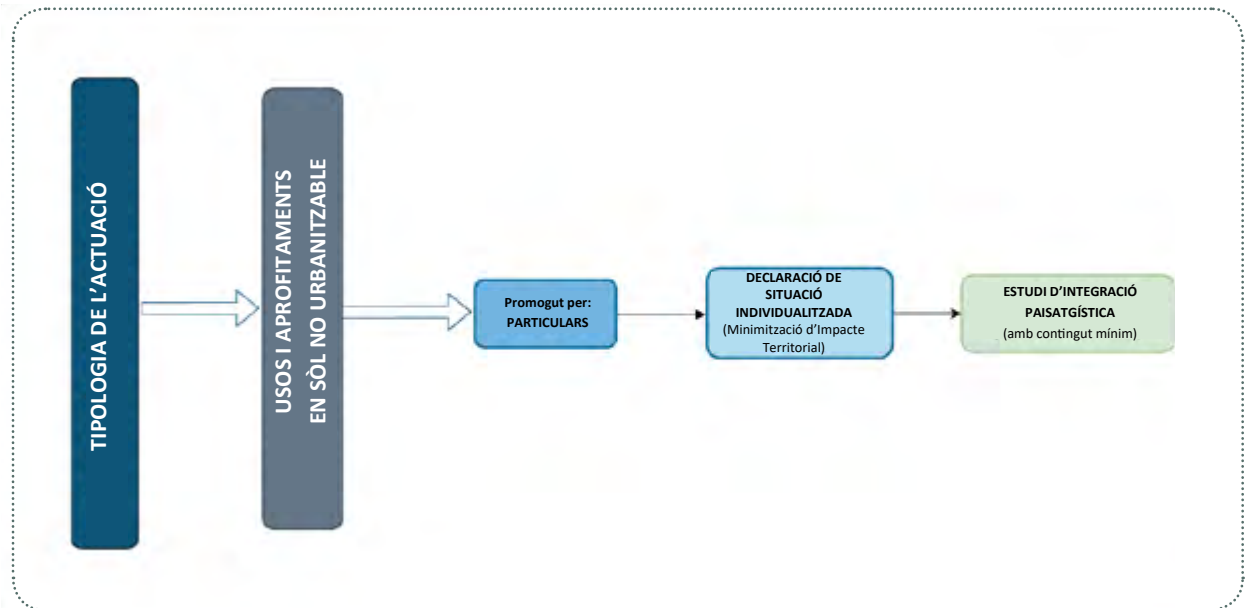
La Guia-T compta amb una guia sectorial, implementada en la plataforma, que contempla la normativa d'aplicació, les cartografies de referència i l'assistent que, pel mètode de pregunta/contestació, guia al redactor del pla amb la finalitat d'aconseguir l'informe final que determine les actuacions a realitzar en la seua tramitació i la documentació que ha de redactar.

Permet d'aquesta manera ajudar a elaborar i tramitar els informes amb agilitat, sostenibilitat econòmica i mediambiental qualsevol afecció a la parcel·la de les afeccions implementades respecte a l'habitatge que es vulga legalitzar, siga prevenció d'inundacions, vies pecuàries, paisatge, patrimoni cultural, forestal o vies pecuàries, que permet agilitzar els tràmits urbanístics a promotors, redactors i personal tècnic funcionari, accedir a la informació urbanística més rellevant d'un àmbit i conèixer amb caràcter previ, quins són els condicionants sectorials i la documentació necessària, i evitar així, tràmits innecessaris.

## ALTRES AFECCIONS

A més de les afeccions sectorials indicades en la Guia-T, es recomana la visualització de les afeccions per a l'afecció de projecte de minimització, tal com estan llistades en l'apartat J Altres afeccions sectorials del punt 4. Anàlisi d'afeccions ambientals i territorials.

### a. Infraestructura verda i paisatge



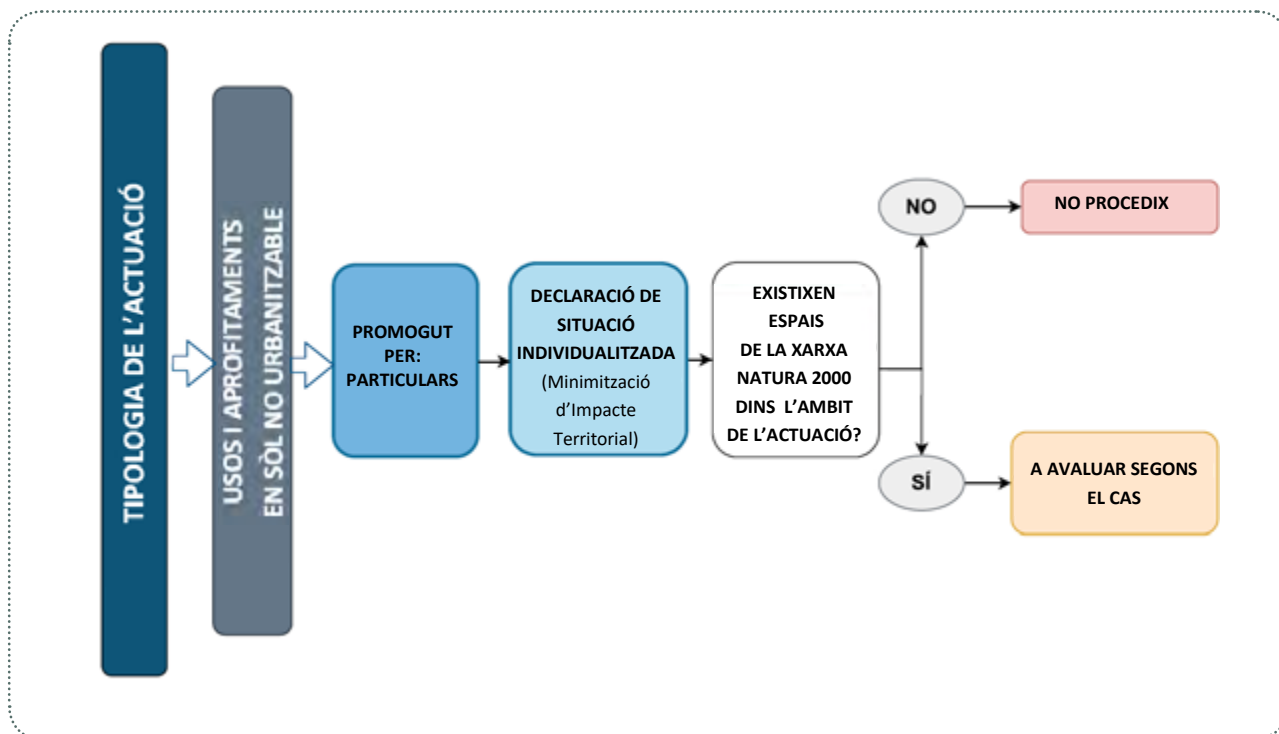
Aquest apartat se centra en l'anàlisi de les actuacions que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable (SNU), les quals consten regulades en els articles 210 a 219 del TRLLOTUP, on les actuacions promogudes per particulars són regulades a través de l'article 214.

Quan les actuacions de minimització d'impactes territorials es referisquen a habitatges aïllats, el procediment de minimització d'impacte territorial és la sol·licitud de declaració de situació individualitzada en l'Administració municipal. Entre la documentació tècnica a presentar haurà de contindre un EIP, tal com s'indica en l'article 230.2 del TRLLOTUP.

L'informe emés per part del SIVP **[Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge]**, referent al contingut de l'EIP per als casos de minimització individualitzada, indica el contingut mínim que ha de portar aquest estudi.

Conforme al que s'estableix en l'article 230 del TRLLOTUP, en determinats supòsits es podrà declarar la situació individualitzada de minimització d'impacte territorial pel ple de l'ajuntament i, una vegada obtinguda aquesta declaració, la persona interessada sol·licitarà una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació a l'Ajuntament, i **haurà d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística.**

## b. Xarxa Natura 2000



Les actuacions urbanístiques que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable estan regulades en els articles 210 a 219 del TRLOTUP, i són regulades per l'article 214 quan el tipus de promotor és particular.

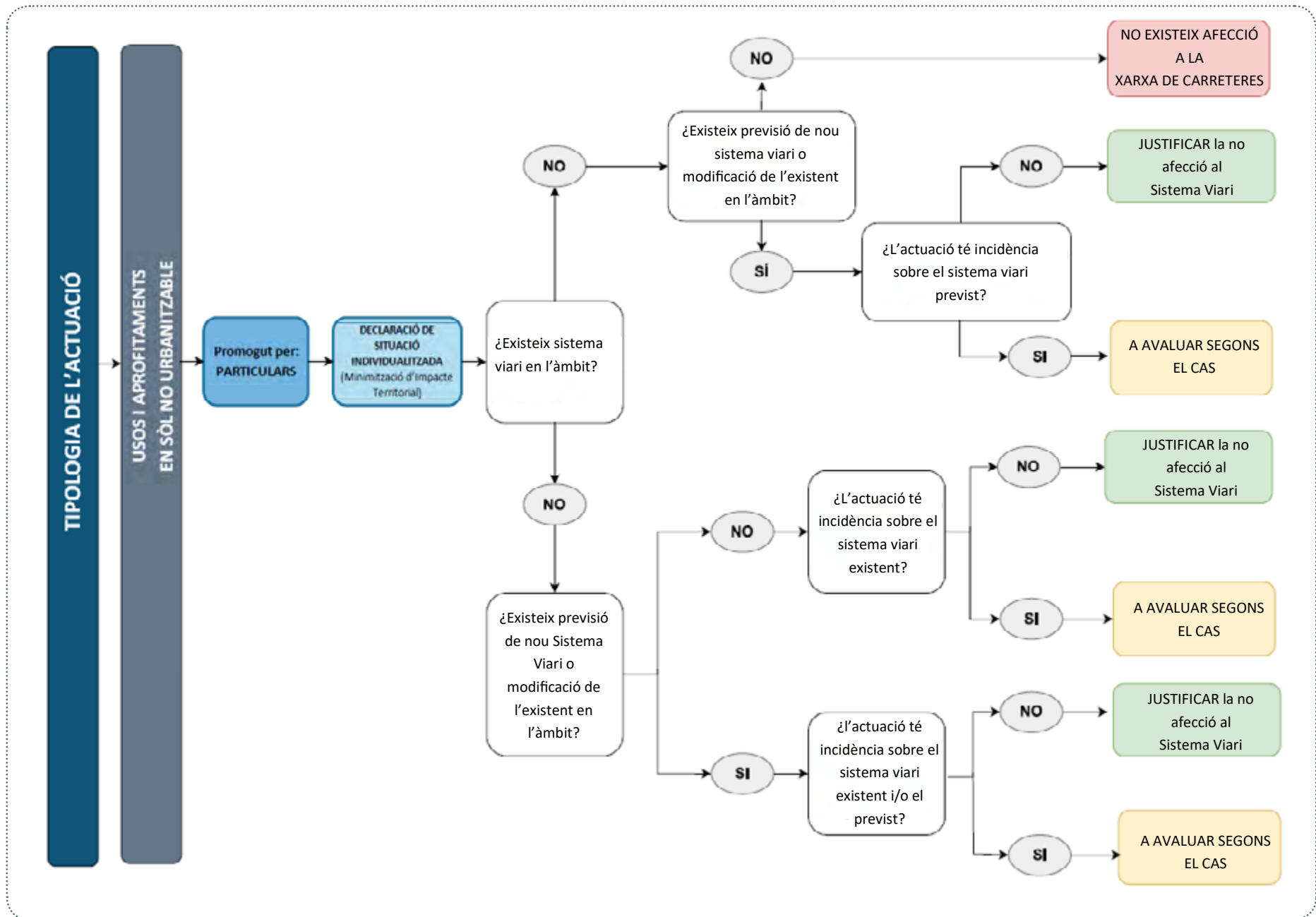
Quan les actuacions de minimització d'impactes territorials es referisquen a habitatges aïllats, el procediment de minimització d'impacte territorial és la sol·licitud de declaració de situació individualitzada en l'Administració municipal.

Durant l'anàlisi de les afeccions sectorials, i amb caràcter previ a la sol·licitud a l'actuació de minimització d'impacte territorial en la plataforma s'ha de distingir si hi ha afecció o no a la Xarxa Natura 2000, i es considerarà:

- Quan no es trobe afectat per la presència d'espais de la Xarxa Natura 2000 dins de l'àmbit, la persona sol·licitant/promotora de l'actuació pot continuar amb la tramitació de la declaració de situació individualitzada.
- En cas afirmatiu, quan hi haja afecció per la presència de la Xarxa Natura 2000, serà **AVALUAT SEGONS EL CAS**.



### c. Afeccions per normativa sectorial de xarxes de transports, carreteres i mobilitat sostenible



Aquest apartat se centra en l'anàlisi de les actuacions urbanístiques que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable, les quals consten regulades en els articles 210 a 219 del TRLLOTUP, en les actuacions promogudes per particulars [regulades pel TRLLOTUP a través de l'article 214].

En qualsevol cas, siga com siga la forma d'intervenció de l'administració en el sòl no urbanitzable, s'ha de tindre en consideració si existeix afecció al sistema viari [existent

i/o previst]. Sent necessari en cas afirmatiu, un informe emès per la persona titular o persones titulars de la xarxa viària afectada [existent i/o prevista].

L'article 215 regula la necessitat d'aquest informe en el cas d'aquelles activitats i actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable que estiguen subjectes a llicència municipal i que no requereixen de la prèvia declaració d'interès comunitari. En concret, l'apartat 1 de l'article esmentat estableix el següent:

«[...] En aquests casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, hauran d'emetre's informes per les conselleries competents per raó de la matèria, i s'han d'incorporar en les llicències corresponents les condicions incloses en aquests. La sol·licitud d'aquests informes o autoritzacions s'efectuarà prèvia comprovació per l'ajuntament de la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.»

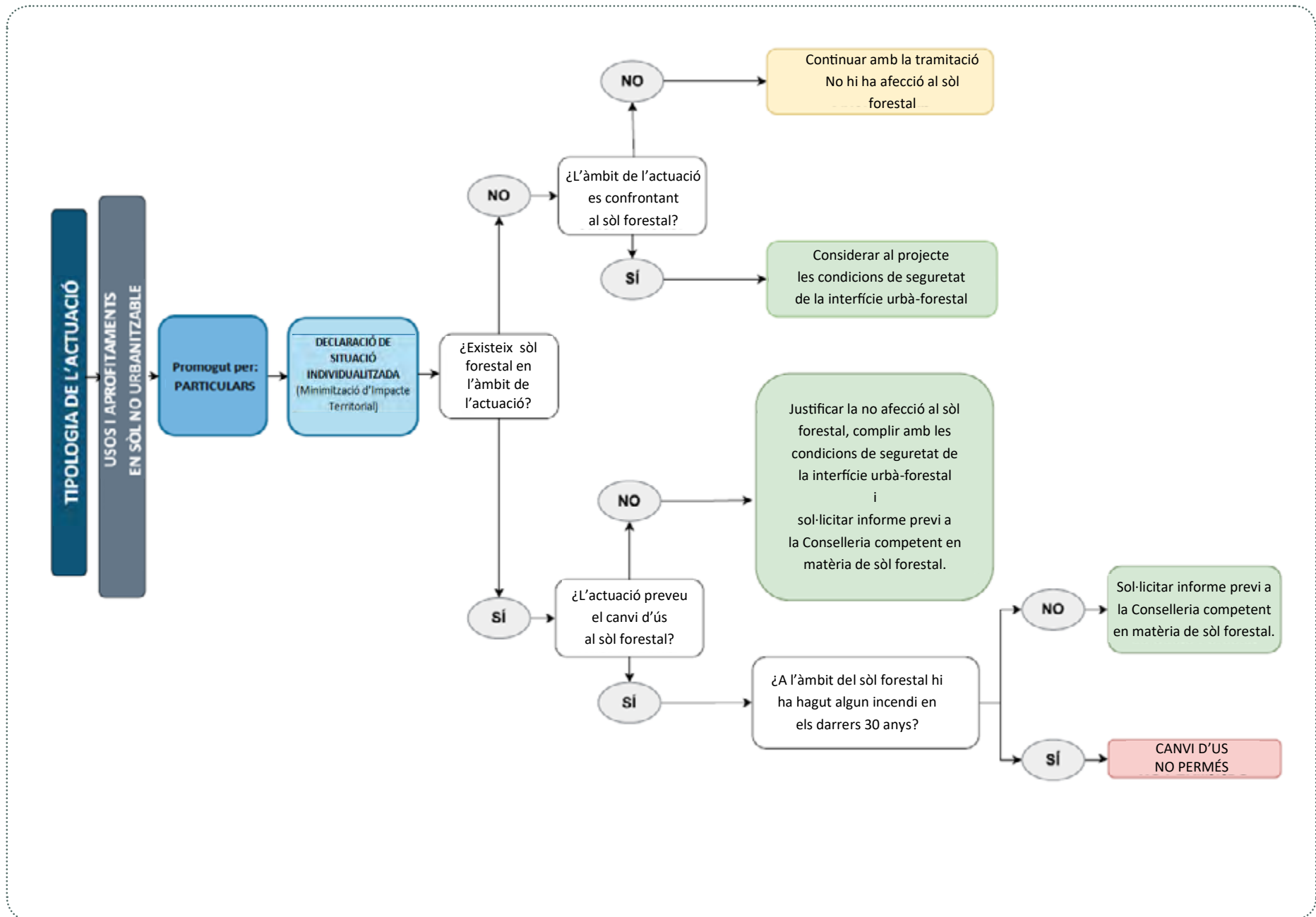
La manera de conducta en la tramitació d'actuacions per a usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, si són promogudes per particulars, en el cas que existisca sistema viari [existent o previst] en l'àmbit de l'actuació és:

- Quan la **Xarxa de Carreteres de l'Estat** travessa l'àmbit del pla, les limitacions a la propietat i les zones de domini públic, de servitud, d'afecció i de limitació a l'edificabilitat venen detallades en el **CAPÍTOL II, secció 1a, articles del 28 al 33 de l'LCE**.
- Si la **xarxa viària** present en l'àmbit del pla és de **titularitat autonòmica i/o local**, les limitacions a la propietat i les zones de domini públic i de protecció venen detallades en el **TÍTOL VIII, articles del 31 al 34 de l'LCCV**.

La següent qüestió a resoldre és si l'actuació té incidència sobre el sistema viari [existent i/o previst], o no afecta a les seues zones d'influència [domini públic, zones de protecció i línia límit de l'edificació].

- **Si l'objecte de l'actuació no afecta el sistema viari**, llavors s'haurà de **justificar la no afecció i el compliment de la legislació de carreteres vigent** [LCE per a la Xarxa de Carreteres de l'Estat i LCCV per al sistema viari restant].
- En el cas d'existir **afecció serà a AVALUAR SEGONS EL CAS**.
- En tota tramitació de qualsevol figura urbanística que estiga afectada per la xarxa de carreteres, el titular o titulars de la infraestructura existent i/o prevista emetran un informe sobre la compatibilitat urbanística de la proposta [art. 53 del TRLOTUP].

#### d. Afecció sòl forestal



L'anàlisi de les actuacions urbanístiques que es desenvolupen en sòl no urbanitzable, estan regulades en els articles 210 a 219 del TRLOTUP, i específicament quan són promogudes per particulars regulades pel TRLOTUP a través de l'article 214.

**El primer pas per a determinar l'afecció al sòl forestal consisteix a comprovar en la cartografia si en l'àmbit de l'actuació existeix terreny forestal.**

*Quan no existisca sòl forestal en l'àmbit de l'actuació, la persona sol·licitant/promotora ha de comprovar si el sòl forestal és limítrof a l'àmbit d'actuació. Atés que, si existeix contigüitat, s'hauran d'adoptar les mesures de seguretat establides en el Pla de prevenció d'incendis forestals. A més, s'haurà de tindre en compte en el projecte les condicions de seguretat i les limitacions en la interfície urbanoforestal plantejades en l'article 32 del PATFOR i en l'annex XI del TRLOTUP.*

**En cas de no existir contigüitat amb el sòl forestal, la persona sol·licitant/promotora de l'actuació, podrà continuar amb la tramitació.**

**Quan es trobe afectat per la presència de sòl forestal, la persona sol·licitant/promotora haurà de plantejar-se si en l'àmbit de l'actuació es preveu canvi d'ús en el sòl forestal.**

- Si la resposta és negativa, s'haurà de justificar la no afecció al sòl forestal, complir amb les condicions de seguretat de la interfície urbanoforestal [sí es el cas] i sol·licitar informe a la conselleria corresponent en matèria de sòl forestal.
- En canvi, si es respon afirmativament a la pregunta anterior, el pas següent és consultar la cartografia de terrenys incendiats, per a veure si en l'àmbit del terreny forestal hi ha hagut un incendi en els últims 30 anys.

En el cas que en l'àmbit forestal on es preveu el canvi d'ús **hi haja hagut un incendi forestal en els últims 30 anys**, llavors el canvi d'ús no està permès, perquè així ho disposen l'apartat 4 de l'article 7 del TRLOTUP i l'article 3 del Decret 6/2004, de 23 de gener, del Consell de la Generalitat, pel qual s'estableixen normes generals de protecció en terrenys forestals incendiats.

**Si no hi ha hagut cap incendi en l'àmbit forestal**, llavors s'ha de sol·licitar un informe previ a la conselleria competent en matèria forestal. Aquest informe previ tindrà caràcter vinculant en tot allò referit a terrenys forestals estratègics.

Quan en la tramitació de qualsevol actuació en sòl no urbanitzable que afecte terreny forestal, existisca discrepància amb la cartografia del PATFOR, s'haurà d'incloure en la sol·licitud, documentació que demostre que no es tracta de sòl forestal conforme a la definició de sòl forestal i exclusions de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, forestal de la Comunitat Valenciana, acompanyada de cartografia amb les propietats indicades.

A continuació, es mostra la documentació a presentar per a la sol·licitud d'informe previ en cas d'afecció al sòl forestal.

- És necessari que tota la documentació a presentar siga en format digital, si pot ser original i no escanejada. El format requerit per a memòries i plans és pdf. A més, es presentarà la cartografia digital en format shape, georeferenciada i amb projecció en coordenades ETRS89 UTM zona 30N. També s'acceptarà algun dels següents formats GIS: gml, kml, geoJSON, GeoPackage [per a informació complexa de moltes capes].
- A més, s'haurà de tindre en compte que, la taula associada a la cartografia en format digital [GIS], ha de contindre metadades que continuen les claus d'interpretació dels diferents camps.
- Els plans descriptius a escala 1:10.000, 1:5.000 o 1:1.000 depenent del detall necessari.

El document de sol·licitud d'informe previ en cas d'afecció al sòl forestal haurà de contindre com a mínim la documentació següent:

En el cas de projectes o activitats amb noves construccions:

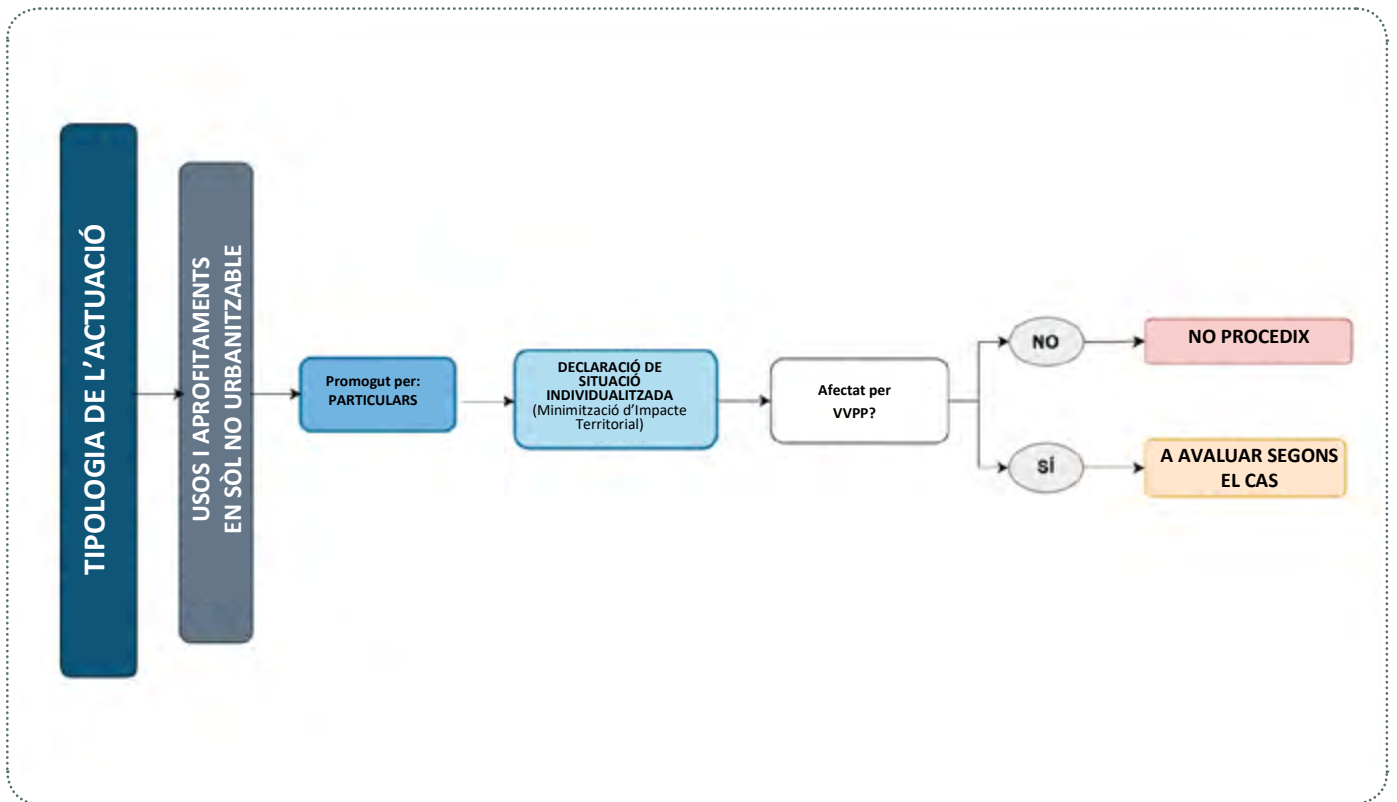
- Memòria descriptiva del projecte que continga mesures de protecció de la interfície urbanoforestal [quan siga procedent].
- Pla de prevenció d'incendis forestals. El qual haurà d'estar elaborat per tècnic forestal amb formació universitària i que contindrà com a mínim mesures de prevenció, protecció i evacuació contra incendis forestals mitjançant actuacions silvícoles i d'infraestructures. [art. 62 de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, de la Generalitat, forestal de la Comunitat Valenciana i art. 30 del PATFOR].
- Plans de situació i emplaçament.



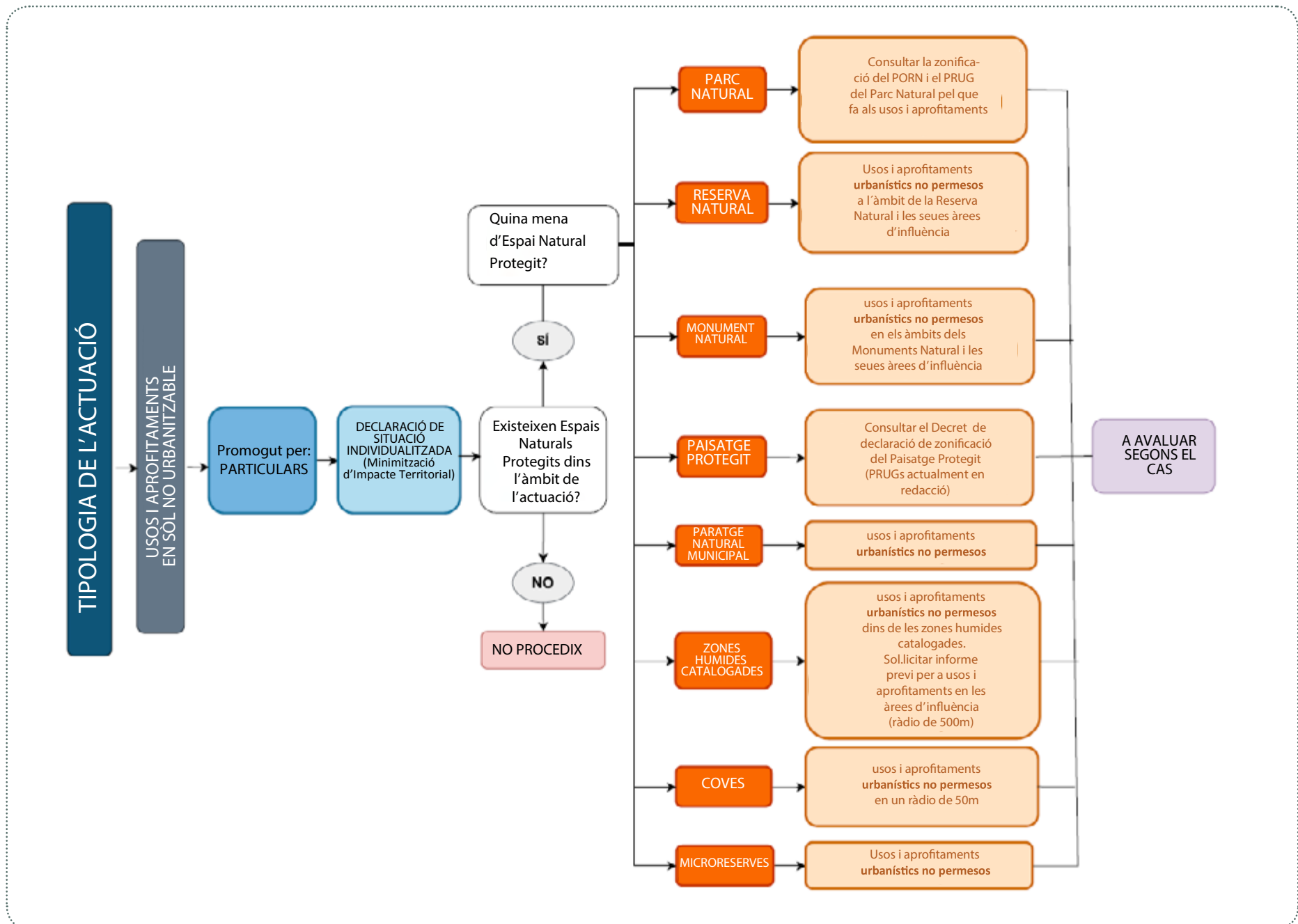
### e. Afeccions per vies pecuàries

En els casos en els quals el sol·licitant es trobe tramitant una sol·licitud de declaració de situació individualitzada [DSI], per a determinar si existeix afecció a les vies pecuàries, el primer pas a donar és comprovar si en la ubicació de l'àmbit territorial de la sol·licitud existeixen vies pecuàries.

- *En els casos que no existisca afecció al domini públic pecuari classificat, la persona sol·licitant de l'actuació podrà continuar amb la tramitació.*
- *En els àmbits d'actuació afectats per la presència de vies pecuàries, serà **AVALUABLE SEGONS EL CAS.***



## f. Afeccions per espais naturals protegits



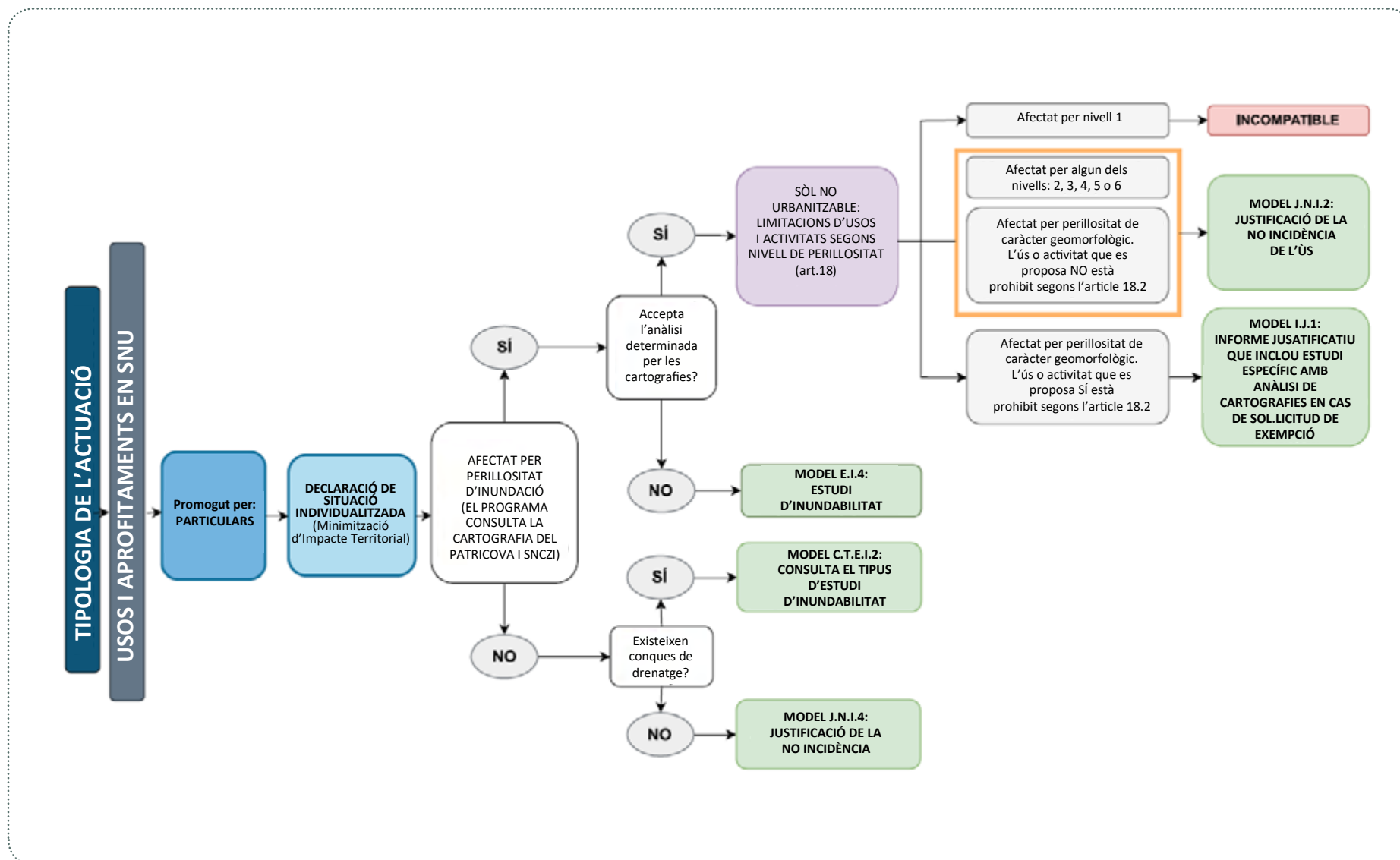
Aquest apartat se centra en l'anàlisi de les actuacions urbanístiques que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable, les quals consten regulades en els articles 210 a 219 del TRLOTUP, en actuacions promogudes per particulars, regulades pel TRLOTUP a través de l'article 214.

Siga com siga la forma d'intervenció de l'administració en el sòl no urbanitzable, s'ha de tindre en consideració si existeixen espais naturals protegits i microreserves en l'àmbit d'actuació.

S'ha de consultar els espais naturals protegits i microreserves per a detectar si dins de l'àmbit d'actuació existeixen aquest tipus d'espais.

- En cas afirmatiu, els projectes seran A AVALUAR SEGONS EL CAS.
- En els casos que no existisca afecció, la persona sol·licitant de l'actuació podrà continuar amb la tramitació.

## g. Risc d'inundació



Se centra en l'anàlisi de les actuacions urbanístiques que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable, regulades en els articles 210 a 219 del TRLOTUP.

Aquestes actuacions són promogudes per particulars [regulades pel TRLOTUP a través de l'article 214]. Conforme a la legislació urbanística vigent, s'ha de tindre en consideració si existeix afecció per risc d'inundació, i serà necessari en cas afirmatiu, un informe emés pel Servei d'Ordenació del Territori.

L'article 215 regula la necessitat d'aquest informe en el cas d'aquelles activitats i actes d'ús i aprofitament en el sòl no

urbanitzable que estiguen subjectes a llicència municipal i que no requerisquen la declaració d'interés comunitari prèvia.

En el cas d'activitats en sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació, és aplicable l'article 18 en relació als usos i a les activitats que es permeten en funció del nivell de perillositat que afecta l'àmbit.

**No hi ha cap obligació de realitzar un estudi d'inundabilitat per a concretar l'afectació d'inundabilitat sobre una activitat que ja està autoritzada i en funcionament.**



La manera de conducta en la tramitació d'actuacions per a usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, per a saber quin tipus d'informe o estudi ha de presentar i el contingut d'aquest, haurà d'anar contestant les preguntes que se li van formulant en el diagrama de flux.

En primer lloc, la plataforma digital GuiaT consulta la cartografia de perillositat del PATRICOVA i del SNCZI per a establir si l'àrea d'actuació està afectada per perillositat d'inundació o no.

En el cas de no presentar afecció d'acord amb la cartografia existent, de manera anàloga als casos anteriors, els models de documentació que s'han de presentar, en funció de l'existència de conques de drenatge la superfície de les quals siga superior a 0,5 km<sup>2</sup>, seran **MODEL CTEI.2 o MODEL JNI.4**.

Si està afectat per perillositat d'inundació, la pregunta següent per resoldre és si s'accepta l'anàlisi determinada per aquestes cartografies o no.

Si no s'està d'acord amb l'anàlisi establida per les cartografies, s'haurà de presentar un estudi d'inundabilitat (**MODEL EI.2**).

Si s'accepta aquesta anàlisi, la qüestió següent per establir és el nivell de perillositat d'inundació de l'àrea d'actuació, ja que, segons aquest, i mitjançant l'elecció en un desplegable, es tindran unes limitacions per a la implantació d'usos i activitats en sòl no urbanitzable, regulades en l'article 18 de la normativa PATRICOVA.

.....

#### **Article 18. Limitacions en sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació**

1. *El sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació no podrà ser objecte de reclassificació com a sòl urbà o sòl urbanitzable, excepte en els municipis amb perillositat d'inundació elevada, que s'hauran de subjectar al que es disposa en l'article 15 d'aquesta normativa..*
2. *En sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació de nivell 2, 3, 4 o 5, o per perillositat geomorfològica, es prohibeixen els usos i les activitats següents: habitatges; estables, granges i granges d'animals; estacions de subministrament de carburants; activitats industrials; establiments hotelers i campaments de turisme; centres hípics i parcs zoològics; serveis funeraris i cementeris; depòsits d'emmagatzematge de residus i abocadors, a excepció dels destinats a residus de la construcció i demolició (RCD); plantes de valorització; equipaments estratègics, com a centres d'emergència, parcs de bombers, casernes, centres escolars i sanitaris, i pavellons esportius coberts. Les infraestructures puntuals estratègiques, com plantes potabilitzadores i centres de producció, transformació i emmagatzematge d'energia, queden prohibides, llevat que, per requeriments de funcionament, queden avalades per l'Administració competent per a l'autorització, i es garantisquen l'adopció de mesures que disminuïsquen o eliminen*

*el risc per inundació. La relació d'activitats indicada no és tancada, de manera que es consideren incloses en aquest apartat les activitats similars a les expressament indicades i, amb caràcter general, les que suposen una concentració elevada de persones.*

- 3. En sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació de nivell 6 es prohibeixen els mateixos usos i activitats assenyalats en l'apartat anterior, excepte els habitatges i els establiments hotelers, que sí que són autoritzables, amb l'adopció prèvia de les mesures d'adequació de l'edificació que s'imposen, i complint, com a mínim, els condicionants generals d'adequació de les edificacions incloses en l'annex I de la normativa del PATRICOVA.*
- 4. En sòl no urbanitzable afectat per perillositat geomorfològica es pot eximir justificadament de la prohibició d'algun dels usos regulats en l'apartat 2, sempre que, mitjançant un estudi específic i detallat de la zona, es justifique la incidència escassa del risc d'inundació en relació amb l'activitat per implantar.*
- 5. Qualsevol altre ús o activitat que no quede enquadrat en els apartats 2 i 3 anteriors, i es pretenga implantar en sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació dels nivells compresos entre 2 i 6, o per perillositat geomorfològica, només podrà autoritzar-se si es justifica adequadament que, per raons de funcionalitat de l'activitat, ha d'implantar-se necessàriament en l'emplaçament proposat, i sempre que no existisquen altres zones de menor perillositat d'inundació en l'entorn que siguin igualment aptes per a desenvolupar l'activitat.*
- 6. Les limitacions d'ús, en el sòl no urbanitzable afectat per perillositat d'inundació, assenyalades en aquest present article podran ser exceptuades, justificadament, en els municipis amb perillositat d'inundació elevada, sempre que no afecten, en cap cas, la zona de flux preferent, amb el compliment previ de les condicions generals i específiques d'adequació de les edificacions a les quals es fa referència en l'annex I d'aquesta normativa.*

En la taula següent es mostren, a manera de resum, les limitacions d'activitats en sòls no urbanitzables afectats per perillositat d'inundació:

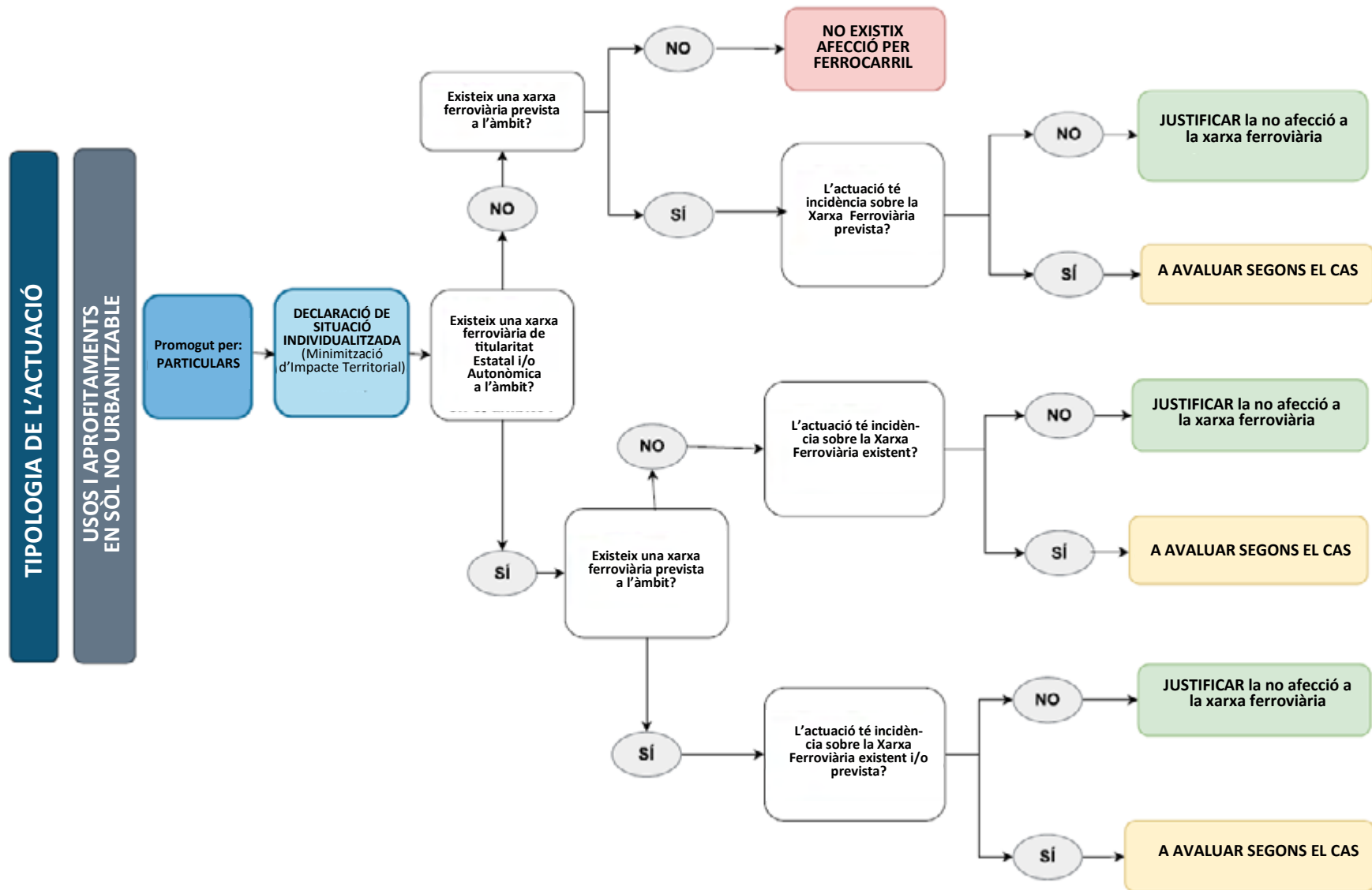
ACTIVITATS		P1	P2	P3	P4	P5	P6	PG
Vulnerabilitat 2	Establiments hotelers							
	Habitatges							

- Prohibició, sense excepció [art. 17 normativa PATRICOVA]
- Prohibició, sense excepció [art.18, apartat 2 i 3 normativa PATRICOVA]
- Prohibició, amb possible excepció mitjançant un estudi específic [art. 18.4 normativa PATRICOVA]
- Permés, amb mesures d'adequació a l'edificació [art. 18.3 normativa PATRICOVA]
- Permés, si es justifica el no emplaçament en una altra zona de menor perillositat [art. 18.4 normativa PATRICOVA]

Si l'actuació es troba en un nivell 1 de perillositat, no es permet cap ús o activitat. Si es troba en un nivell 2, 3, 4, 5 es prohibeixen els usos i les activitats establits en l'article 18.2. de la normativa PATRICOVA, i si és un nivell 6, es prohibeixen els usos establits en l'article 18.3. de la normativa PATRICOVA, que són els mateixos que el 18.2, i es permeten els habitatges i els establiments hotelers, amb l'adopció prèvia, com a mínim, de les mesures d'adequació de l'edificació de l'annex I, i haurà de justificar-se, adequadament, tant per als nivells 2, 3, 4, 5, 6 o perillositat geomorfològica, que, per raons de funcionalitat de l'activitat, ha d'implantar-se necessàriament en l'emplaçament proposat, i sempre que no existisquen altres zones de menor perillositat d'inundació en l'entorn que siguin igualment aptes per a desenvolupar l'activitat. S'haurà de presentar un informe justificatiu **(MODEL JN1.2)** que justifique amb la informació de la cartografia el compliment dels articles 18.2 i 18.3.

Si l'activitat es troba en un nivell de perillositat geomorfològica, es prohibeixen els usos i les activitats establides en l'article 18.2., i es poden eximir justificadament de la prohibició d'algun dels usos, sempre que, mitjançant un informe justificatiu, específic i detallat de la zona, que incloga una anàlisi de cartografies, es justifique una incidència escassa del risc d'inundació en relació amb l'activitat per implantar **(MODEL I J.1)**.

## h. Ferrocarrils



Aquest apartat se centra en l'anàlisi de les actuacions urbanístiques que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable, les quals consten regulades en els articles del 210 al 219 del TRLOTUP, específicament en les actuacions promogudes per particulars [regulades pel TRLOTUP a través de l'article 214].

L'article 215 regula la necessitat d'aquest informe en el cas d'aquelles activitats i actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable que estiguen subjectes a llicència municipal i que no requereixen la declaració d'interès comunitari

prèvia. En concret, l'apartat 1 de l'article esmentat estableix el següent:

«[...] En aquests casos, a més dels informes o de les autoritzacions legalment exigibles, hauran d'emetre informes les conselleries competents per raó de la matèria, i s'hauran d'incorporar en les llicències corresponents les condicions incloses en aquests. La sol·licitud d'aquests informes o autoritzacions s'efectuarà amb la comprovació prèvia per l'ajuntament de la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.»

Quan discórrega una **xarxa ferroviària de titularitat estatal** en l'àmbit de l'actuació, les limitacions a la propietat i a les zones de domini públic, de protecció i els límits de l'edificació estan detallats en el **títol II, capítol III, articles del 12 al 16 de l'LSF**.

Si la **xarxa ferroviària** present en l'àmbit de l'actuació és **de titularitat autonòmica**, les limitacions a la propietat i a les zones de domini públic, de protecció i els límits de l'edificació estan detallats en el **títol III, capítol III, articles del 74 al 79 de l'LMCV**.

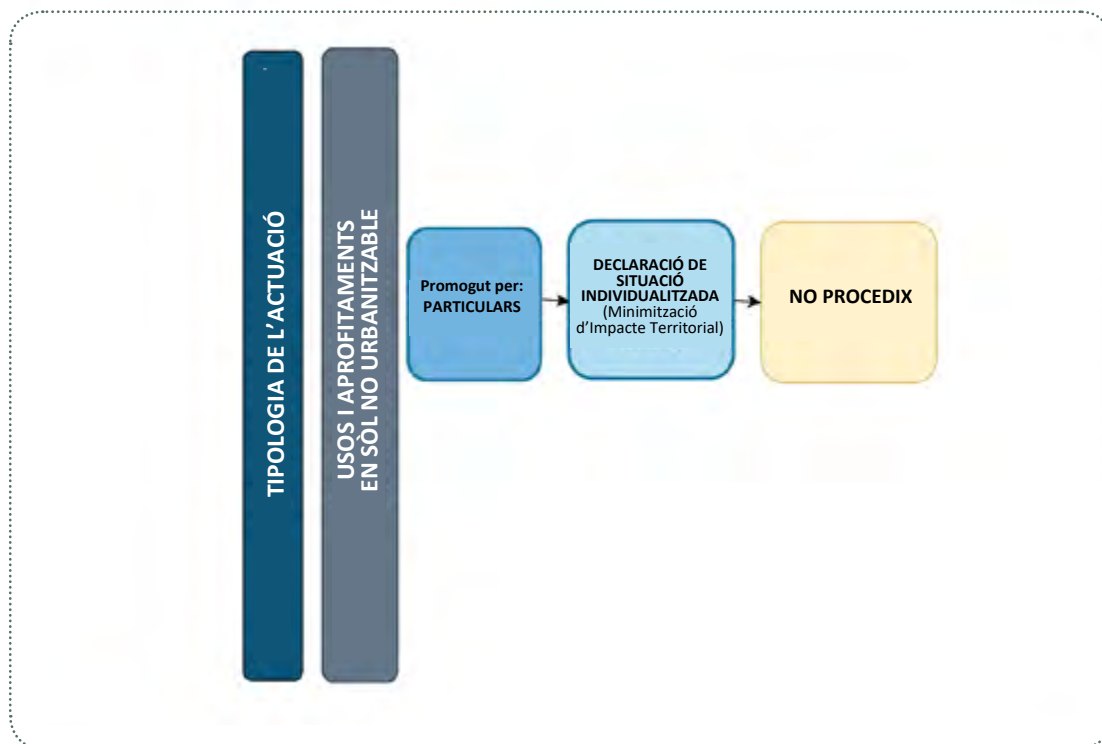
La qüestió següent per resoldre és si l'actuació té incidència sobre la xarxa ferroviària [existent i/o prevista], o les zones de domini públic, de protecció o línia límit de l'edificació d'aquesta.

Si **l'objecte de l'actuació no afecta la xarxa ferroviària**, llavors s'haurà de **justificar la no afecció i el compliment de la legislació ferroviària vigent** [LSF i RSF per a xarxa ferroviària estatal i LMCV per a xarxa ferroviària autonòmica].

En el cas d'existir **afecció** s'haurà d'actuar de manera igual a la indicada en l'apartat A. Planejament general, i adaptar-se els documents a l'àmbit territorial de l'actuació. És a dir, hauran de **considerar-se en el projecte** les zones i les limitacions d'usos de la xarxa o xarxes de les quals hi haja afecció d'acord amb la legislació ferroviària vigent [LSF i RSF per a xarxa ferroviària estatal i LMCV per a xarxa ferroviària autonòmica], i considerar els àmbits de reserva de zones de domini públic, zones de protecció i la línia límit de l'edificació en sòl no urbanitzable.

En tota tramitació de qualsevol figura urbanística que estiga afectada per una xarxa ferroviària, l'administrador o administradors de les xarxes ferroviàries existents i/o previstes hauran d'emetre un **informe sobre la compatibilitat urbanística de la proposta**.

## i. Patrimoni cultural



Aquest apartat se centra en l'anàlisi de les actuacions que es desenvolupen exclusivament en sòl no urbanitzable (SNU), les quals estan regulades en els articles del 210 a 219 del TRLOTUP, on les actuacions promogudes per particulars són regulades a través de l'article 214.

Quan les actuacions de minimització d'impactes territorials es referisquen a habitatges aïllats, el procediment de minimització d'impacte territorial és la sol·licitud d'una declaració de situació individualitzada a l'Administració municipal. Entre la documentació tècnica per presentar ha d'haver-hi un EIP, tal com s'indica en l'article 230.2 del TRLOTUP.

## j. Altres afeccions sectorials

A continuació, es presenta una relació no excloent d'altres afeccions sectorials que es recomana revisar en el projecte bàsic:

..... <b>Afeccions mediambientals:</b>	Microreserves, reserves de fauna, arbres monumentals, obres de correcció hidrològica, sendes i instal·lacions recreatives, forests gestionades per la conselleria i reserves de fauna.
..... <b>Afeccions a infraestructures:</b>	Torres de guaita, ciclorutes, ports autonòmics, ports estatals, telecomunicacions, aeroports estatals, seguretat aèria estatal, aeroports autonòmics, gasoductes, canals i séquies, infraestructura d'aigua, infraestructura de sanejament, equipament energètic, etc.
..... <b>Afeccions a àrees crítiques enfront del canvi climàtic:</b>	Recàrrega d'aqüífers, permeabilitat del sòl i intrusió marina.
..... <b>Afeccions a infraestructura verda:</b>	Cavitats subterrànies catalogades en municipis, patrimoni mundial de la UNESCO, Zona d'amortiment de monuments naturals, monuments naturals, zones humides d'importància internacional, zones humides catalogades, zona de protecció de zones humides, parcs naturals, paratges naturals municipals, reserves naturals, paisatges protegits, zones sotmeses a perillositat d'inundació, llocs d'interés comunitari, zona d'especial protecció per als ocells, zona d'especial conservació. Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits, terreny forestal estratègic, corredors territorials, paisatges de rellevància regional, infraestructura verda municipal.
..... <b>Afeccions a recursos paisatgístics:</b>	Recursos paisatgístics culturals regionals, recursos paisatgístics cavitats subterrànies catalogades, recursos paisatgístics patrimoni mundial de la UNESCO, zona d'amortiment d'impactes de monuments naturals, monuments naturals.
..... <b>Afeccions a ordenació territorial:</b>	PATIVEL, PAT de l'Horta, PAT pendents d'aprovació.
..... <b>Afeccions territorials derivades per elements naturals:</b>	Jaciments arqueològics, rius i rambles.
..... <b>Afeccions a zones catalogades en la cartografia de riscos:</b>	Risc de lliscament i desprendiments puntuals, risc de lliscament i desprendiment del servei d'infraestructura verda, risc d'inundació, risc d'erosió potencial, risc d'erosió actual, vulnerabilitat d'aqüífers.

.....  
**Afeccions a zones catalogades en la cartografia geotècnica:**

Riscos geotècnics, riscos hídrics.

.....  
**Afeccions a zones catalogades en la cartografia de cultura:**

Memòria democràtica, patrimoni de la Guerra Civil, Parc Cultural de la Valltorta, pedra seca, BIC.

Seguidament es presenta la relació d'afeccions que poden donar-se juntament amb el servei o organisme amb competències en l'afecció.

.....  
**AFECCIONS MEDIOAMBIENTALS:**

■ **Microreserves**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Reserves de Fauna**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Arbres monumentals**

Centre per a la Investigació i l'Experimentació Forestal [CIEF] Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Obres de correcció hidrològica**

Servei d'Ordenació i Gestió Forestal - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Sendes i instal·lacions recreatives**

Servei d'Ordenació i Gestió Forestal - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Forests gestionades per la conselleria**

Direcció General del Medi natural i Avaluació ambiental - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Reserves de Fauna**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.



.....

**AFECCIONS A INFRAESTRUCTURES:**

■ **Torres de guaita**

Servei d'Arquitectura - Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori - Generalitat Valenciana.

■ **Ciclorutes**

CEGESEV - Subdirecció General de Mobilitat - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat. Generalitat Valenciana

■ **Ports [autonòmica]**

Direcció General de Ports, Aeroports i Costes - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat. Generalitat Valenciana

■ **Ports [estatal]**

Ports de l'Estat - Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana

■ **Telecomunicacions**

<https://numeracionyoperadores.cnmc.es/operadores>

■ **Aviació/aeroports [estatal]**

Direcció General d'Aviació Civil - Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

■ **Seguretat aèria [estatal]**

Agència Estatal de Seguretat Aèria - Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

■ **Aviació/aeroports [autonòmica]**

Direcció General de Ports, Aeroports i Costes - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat. Generalitat Valenciana

■ **Gasoductes/oleoductes**

Enagás

■ **Canals / séquies**

Comunitat de regants del municipi  
Confederació Hidrogràfica del Xúquer

■ **Infraestructura d'aigua**

Comunitats de regants del municipi  
Entitats distribuïdores d'aigua en el municipi  
Ajuntament

■ **Infraestructura de sanejament / depuració Entitat Pública de Sanejament**

Ajuntament.

■ **Equipament energètic (Electricitat, gas, ...)**

Electricitat: <https://sede.cnmc.gob.es/listado/censo/1>

Gas: <https://sede.cnmc.gob.es/listado/censo/3>

.....

#### AFECCIONS A ÀREES CRÍTiques ENFRONT DEL CANVI CLIMÀTIC:

■ **Recàrrega d'aqüífers**

Direcció General de Política Territorial i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana

■ **Permeabilitat del sòl**

Direcció General de Política Territorial i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana

■ **Intrusió marina**

Direcció General de Política Territorial i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana

.....

#### AFECCIONS A INFRAESTRUCTURA VERDA:

■ **Cavitats subterrànies catalogades en municipis**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana

■ **Patrimoni mundial de la UNESCO**

Organització de les Nacions Unides per a l'Educació, la Ciència i la Cultura – UNESCO

■ **Zona d'amortiment de monuments naturals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural – Generalitat Valenciana

■ **Monuments naturals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana

■ **Zones humides d'importància internacional**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Zones humides catalogades**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Zona de protecció zones humides**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

■ **Parcs naturals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Paratges naturals municipals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Reserves naturals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Paisatges protegits**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Zones sotmeses a perillositat d'inundació**

Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge - Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori - Generalitat Valenciana.

**■ Llocs d'interés comunitari**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Zones d'especial protecció per als ocells**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Zones d'especial conservació**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Zones especialment protegides d'importància per al Mediterrani**

Servei de Vida Silvestre - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Terreny forestal estratègic - PATFOR**

Servei d'Ordenació i Gestió Forestal - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

**■ Corredors territorials**

Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

**■ Paisatges de rellevància regional**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

**■ Infraestructura verda municipal**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

.....

#### AFECCIONS A RECURSOS PAISATGÍSTICS:

- **Recursos paisatgístics culturals regionals**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana

- **Recursos paisatgístics cavitats subterrànies catalogades**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

- **Recursos paisatgístics patrimoni mundial de la UNESCO**

Organització de les Nacions Unides per a l'Educació, la Ciència i la Cultura – UNESCO.

- **Zona d'amortiment d'impactes de monuments naturals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

- **Monuments naturals**

Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits - Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural - Generalitat Valenciana.

.....

#### AFECCIONS A ORDENACIÓ TERRITORIAL

- **PATIVEL - Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral**

Servei d'Ordenació del Territori i Paisatge - Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori - Generalitat Valenciana.

- **PAT de l'Horta**

Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge - Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori - Generalitat Valenciana.

- **PAT Pendants d'aprovació**

<https://politicaterritorial.gva.es/es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/planes-de-accion-territorial>.

.....

#### POSSIBLES AFECCIONS TERRITORIALS DERIVADES D'ELEMENTS NATURALS:

- **Jaciments arqueològics**

Direcció General de Cultura i Patrimoni - Conselleria d'Educació, Cultura i Esport.

- **Rius i rambles**

Àrea de Gestió del Domini Públic Hidràulic. Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

.....

**AFECCIONS A ZONES CATALOGADES EN LA CARTOGRAFIA  
DE RISCOS:**

■ **Risc de lliscament i desprendiments puntuals**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

■ **Risc de lliscament i desprendiments**

■ **Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge**

Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

■ **Risc d'inundació (SCNZI)**

Direcció General de l'Aigua – Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic.

■ **Pla d'acció territorial de caràcter sectorial sobre  
prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana  
(PATRICOVA)**

Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge - Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori - Generalitat Valenciana

■ **Risc d'erosió potencial**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

■ **Risc d'erosió actual**

Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge - Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat - Generalitat Valenciana.

■ **Vulnerabilitat d'aqüífers**

Àrea de Qualitat de les Aigües - Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

.....

**AFECCIONS A ZONES CATALOGADES EN LA CARTOGRAFIA  
DE GEOTECNIA:**

■ **Riscos geotècnics**

Institut Valencià de l'Edificació - Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica - Generalitat Valenciana.

■ **Riscos hídrics**

Institut Valencià de l'Edificació - Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica - Generalitat Valenciana.

.....

**AFECCIONS A ZONES CATALOGADES EN LA CARTOGRAFIA DE CULTURA:**

■ **Memòria democràtica, patrimoni de la Guerra civil,  
Parc de la Valltorta, pedra seca i memòria democràtica**

Conselleria de Participació, Transparència, Cooperació i Qualitat Democràtica-  
Generalitat Valenciana.

■ **Patrimoni de la Guerra Civil**

Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport - Generalitat Valenciana.

■ **Parc Cultural de la Valltorta - Gasulla**

Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport - Generalitat Valenciana.

■ **Pedra seca**

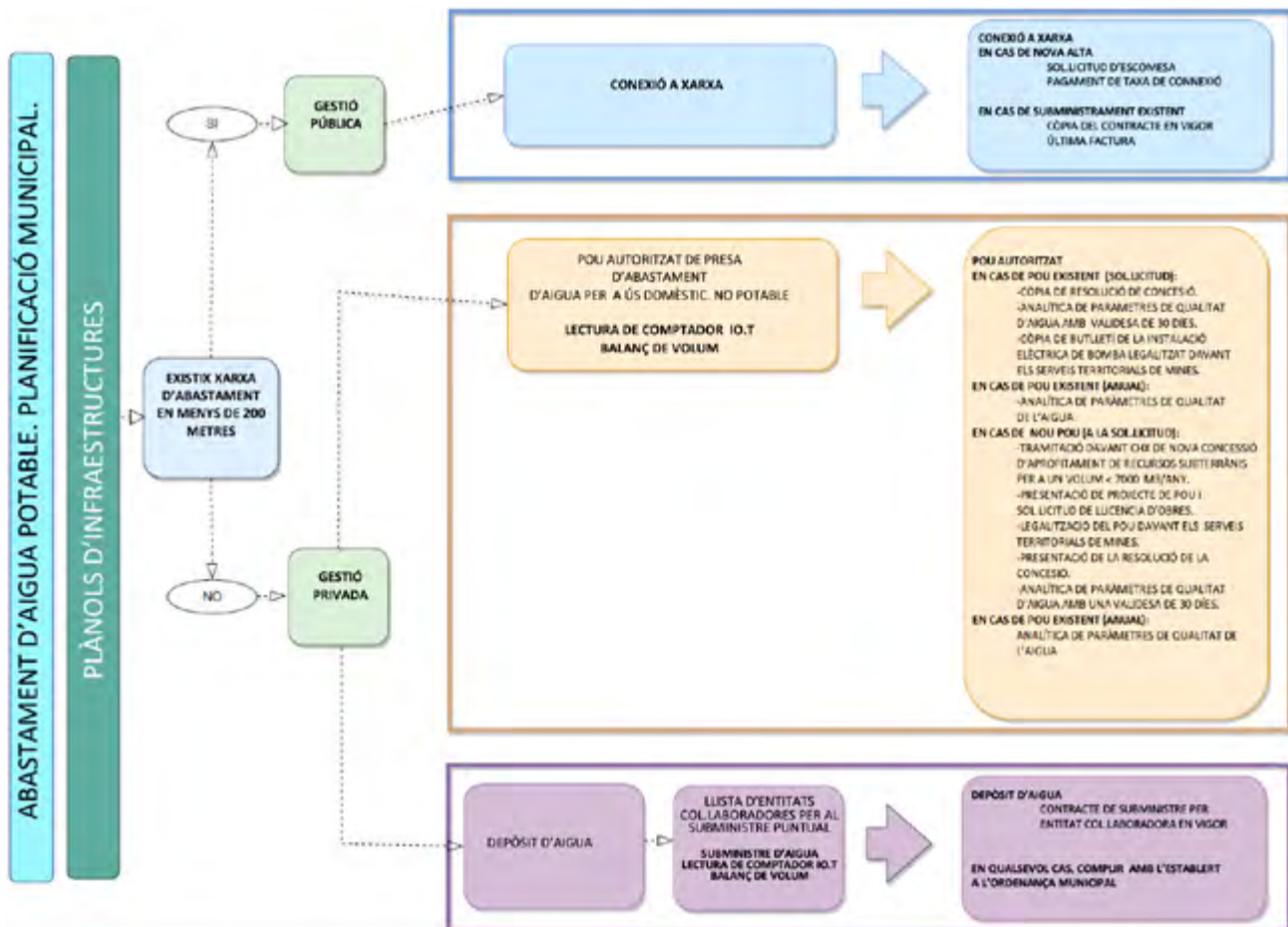
Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport - Generalitat Valenciana.

■ **BIC**

Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport - Generalitat Valenciana

## MESURES CORRECTORES RECOMANADES

## PROVEÏMENT D'AIGUA POTABLE



En zones rurals allunyades, pot:

- Existir una xarxa de proveïment d'aigua potable pròxima a menys de 200 metres. No obstant això, la distància indicada és orientativa, ja que és possible justificar qualsevol distància sempre que siga amb criteris de proporcionalitat.
- No existir una xarxa de proveïment d'aigua potable.

En cas d'haver-hi plànols d'infraestructures de xarxa de proveïment d'aigua potable de planificació municipal o realitzant consultes a les entitats subministradores, si no es disposa de plànols d'infraestructures municipals depenent que la xarxa de proveïment d'aigües siga de gestió pública o de gestió privada, es pot plantejar el següent:

### Gestió pública. Proveïment d'aigua potable

Si hi ha una xarxa de proveïment d'aigua a menys de 200 metres, es pot optar per disposar de:

- **Connexió a la xarxa en cas de nova alta, per a això s'ha de presentar:**
  - Sol·licitud d'escomesa.
  - Pagament de la taxa de connexió.
  
- **Connexió a la xarxa en cas de subministrament existent en aproximadament 200 metres, s'ha de presentar:**
  - Còpia del contracte en vigor.
  - Última factura.

### Gestió privada. Proveïment d'aigua potable

Si no hi ha una xarxa d'aigües negres a menys de 200 metres, es pot optar per disposar de:

- **Pou autoritzat de presa de proveïment d'aigua per a ús domèstic. NO POTABLE.**

S'ha d'incorporar la lectura de comptador i el balanç de volum. Pot ser:

Pou autoritzat existent. Per a aquest cas s'ha de presentar:

- Còpia de la resolució de concessió.
- Analítica de paràmetres de qualitat d'aigua amb validesa de 30 dies.
- Còpia de butlletí de la instal·lació elèctrica de bomba, legalitzat davant els serveis territorials de Mines.

Nou pou. A la sol·licitud s'ha d'adjuntar:

- Tramitació davant la Confederació Hidrogràfica del Xúquer de nova concessió d'aprofitament de recursos subterranis per a un volum < 7000 m<sup>3</sup>/ any.
- Presentació de projecte de pou i la sol·licitud de llicència d'obres.
- Legalització del pou davant els serveis territorials de Mines.
- Presentació de la resolució de la concessió.
- Analítica de paràmetres de qualitat d'aigua amb una validesa de 30 dies.

*Per als pous autoritzats, siguen existents o nous pocs, s'ha de presentar anualment una analítica de paràmetres de qualitat de l'aigua.*



### ■ Depòsit estanc

S'ha de consultar la llista d'entitats col·laboradores de subministrament d'aigua potable, i pot ser:

Depòsit estanc existent. S'ha de presentar:

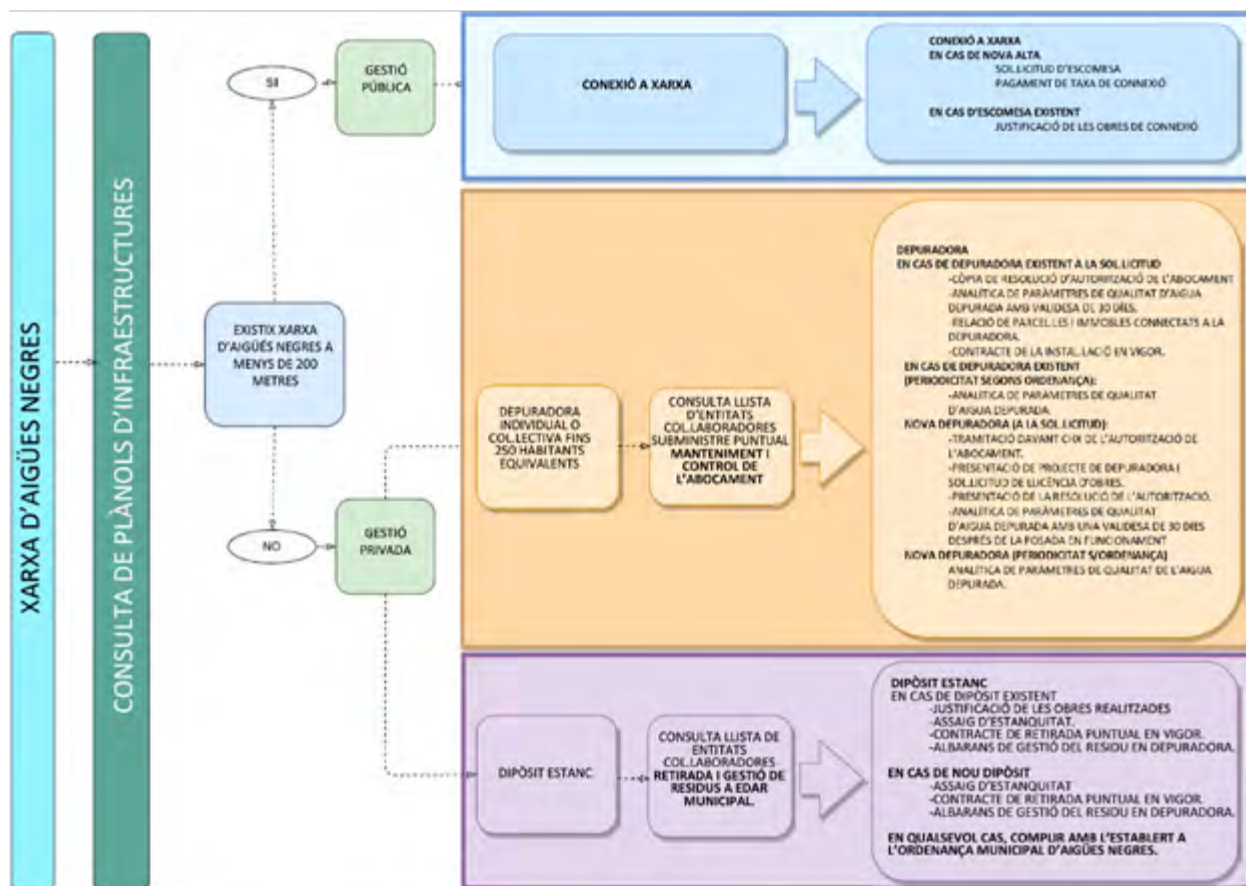
- Justificació de les obres realitzades.
- Assaig d'estanquitat.
- Contracte de subministrament puntual en vigor.

Nou depòsit. A la sol·licitud s'ha d'adjuntar:

- Assaig d'estanquitat.
- Contracte de subministrament puntual en vigor.

*S'ha de complir el que s'estableix en l'ordenança municipal d'aigua potable.*



XARXA D'AIGÜES NEGRES. XARXA DE SANEJAMENT<sup>1</sup>

En zones rurals allunyades, pot:

- Existir una xarxa d'aigües negres pròximes a menys de 200 metres. No obstant això, la distància indicada és orientativa, ja que és possible justificar qualsevol distància sempre que siga amb criteris de proporcionalitat.
- No existir una xarxa d'aigües negres.

A partir dels plànols d'infraestructures de xarxa d'aigües negres de planificació municipal, es pot plantejar segons que la xarxa siga de gestió pública o de gestió privada el següent:

### Gestió pública. Xarxa de sanejament.

Si hi ha una xarxa d'aigües negres a menys de 200 metres, es pot disposar de:

- **Connexió a la xarxa en cas de nova alta, s'ha de presentar:**
  - Sol·licitud d'escomesa.
  - Pagament de la taxa de connexió.
- **Connexió a la xarxa en cas de subministrament existent a menys de 200 metres:**
  - Justificar les obres de connexió.

1. Segons allò que s'ha fixat en l'art. 229.3 a) TRLOTUP, es tractaria d'una exigència més que d'una recomanació.

**Gestió privada. Xarxa de sanejament.**

Si no hi ha una xarxa d'aigües negres a menys de 200 metres, es pot disposar de:

- **Depuradora individual o col·lectiva fins a 250 habitants equivalents,** s'ha de consultar la llista d'entitats col·laboradores de subministrament puntual, manteniment i control d'abocaments, pot ser una depuradora existent o una nova depuradora, i cal adjuntar:

**Depuradora existent:**

- Còpia de la resolució d'autorització de l'abocament.
- Analítica de paràmetres de qualitat d'aigua depurada amb validesa de 30 dies.
- Relació de parcel·les i immobles connectats a la depuradora.
- Contracte de manteniment de la instal·lació.

**Nova depuradora:**

- Tramitació davant Confederació Hidrogràfica del Xúquer de l'autorització de l'abocament.
- Presentació de projectes de depuradora.<sup>2</sup>
- Presentació de la resolució de l'autorització.
- Analítica de paràmetres de qualitat d'aigua depurada amb una validesa de 30 dies després de la posada en funcionament.

*Per a la depuradora, siga existent o nova, s'ha de presentar amb la periodicitat que indiqui l'ordenança, una analítica de paràmetres de qualitat de l'aigua depurada.*

- **Depòsit estanc,** s'ha de consultar la llista d'entitats col·laboradores de retirada i gestió de residus a EDAR municipal:

**Depòsit estanc existent. S'ha de presentar:**

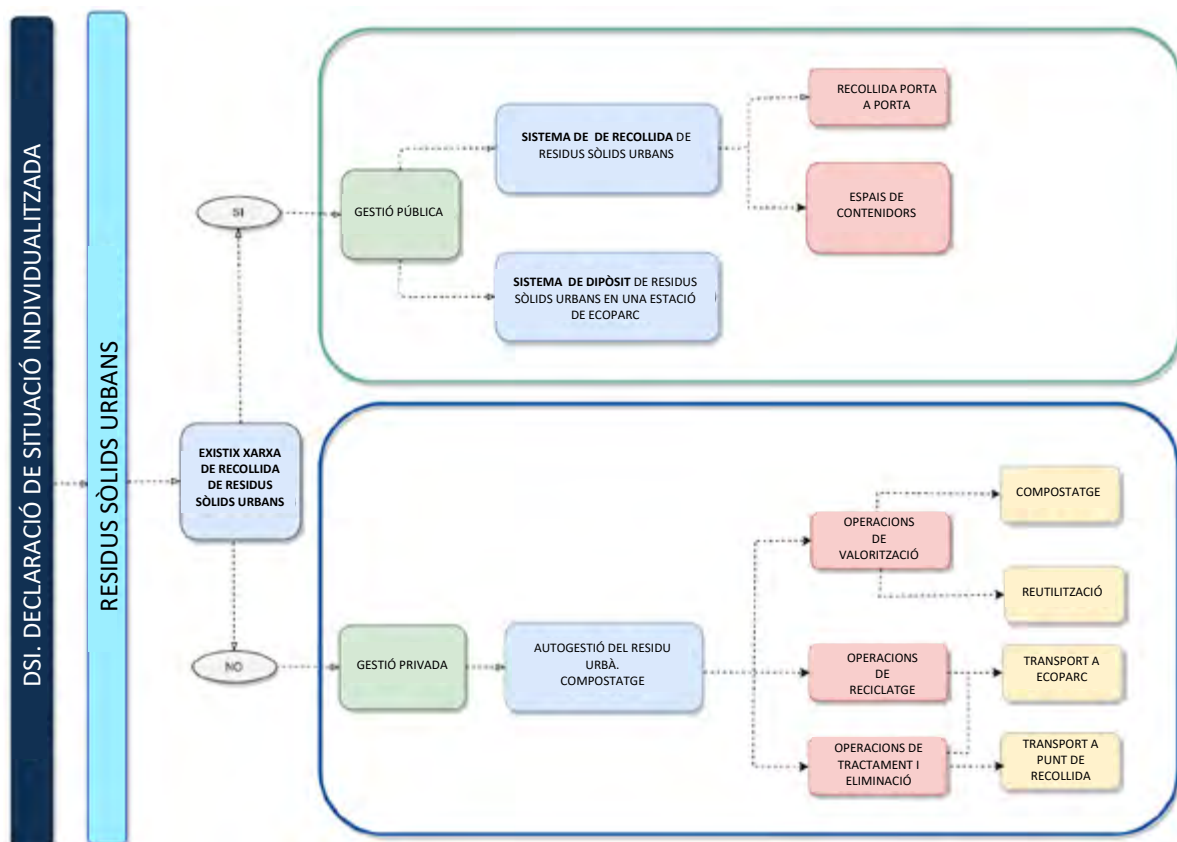
- Justificació de les obres realitzades.
- Assaig d'estanquitat.
- Contracte de retirada puntual en vigor.
- Albarans de gestió de residu en la depuradora.

**Nou depòsit. A la sol·licitud s'ha d'adjuntar:**

- Assaig d'estanquitat.
- Contracte de retirada puntual en vigor.
- Albarans de gestió de residu en la depuradora.

*S'ha de complir el que s'estableix en l'ordenança municipal d'aigües negres.*

<sup>2</sup>. Dins de la sol·licitud de llicència de minimització estan totes les obres, incloses aquestes. No fa falta una llicència específica.

RESIDUS<sup>3</sup>

A zones rurals allunyades, pot:

- Existir xarxa de recollida de residus sòlids urbans.
- No existir xarxa de recollida de residus sòlids urbans.

A partir del contingut mínim regulador de l'ordenança municipal de residus sòlids urbans, els plans d'infraestructures de planificació municipal es poden plantejar depenent de la presència de residus o no, siga una gestió pública o una gestió privada següent:

**Gestió pública.** Recollida dels residus sòlids urbans. Pot haver-hi:

- Pot haver-hi recollida de residus sòlids urbans.
- Pot no haver-hi recollida de residus sòlids urbans.

Si hi ha recollida de residus sòlids urbans és una gestió pública que pot disposar de:

- Un sistema de recollida.
- Un sistema de dipòsit. En una estació d'ecoparc per a això s'ha de fer una instal·lació tancada i controlada, amb recollida selectiva de residus de dipòsit gratuït que no té recollida tradicional.

**Gestió privada.** Quan no existeix un sistema de recollida de residus sòlids urbans, per a això tracta d'un sistema d'autogestió del residu urbà, siga d'acostament o residu urbà de compostatge.

3. Igual que per al sanejament, la xarxa de \*recollida de residus sòlids urbans és una exigència més que una recomanació.

## MESURES CORRECTORES INTRODUÏDES PER L'ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

En alguns casos és possible que l'estudi d'integració paisatgística determine que és necessari l'establiment d'algunes mesures correctores a introduir en el projecte bàsic de minimització territorial.

La casuística en aquest camp és molt àmplia i no hi ha solucions universals a priori i per això es recomana que les mesures correctores estiguen basades en les premisses següents:

- Manteniment del caràcter del paisatge de l'entorn en, almenys, 2/3 o el 70% de la parcel·la, llevat que alguna norma de caràcter sectorial recomanara una altra cosa o que en parcel·les molt xicotetes siga manifestament impossible complir aquest aspecte amb criteris de proporcionalitat.
- Adequació i millora dels paraments exteriors de l'habitatge, amb criteris de materialitat que permeten la seua adequada integració en el paisatge, valorant que l'ús de fàbriques i les tàpies de fang tradicionals, els esquerdejats de morters amb les tonalitats que resulten dels àrids naturals empleats, els esquerdejats pintats amb tonalitats similars a les del paisatge mineral o els emblanquinats en el cas que existisca tradició en la zona, poden ser fàcilment assimilables al paisatge, independentment de les tècniques constructives o llenguatges actuals empleats.
- Eliminació, adequació o substitució dels tancaments exteriors de la parcel·la, amb els mateixos criteris de materialitat anteriorment indicats, que permeten la seua adequada integració en el cas que foren d'obra i afavoreixen la permeabilitat visual, així com el pas de l'aigua i la fauna locals, si és el cas.
- Utilitzar vegetació autòctona i adaptada al clima sense alts requeriments de regadiu.
- Integrar la vegetació a emprar dins de les parcel·les per a integrar-la amb l'entorn.
- Evitar, en qualsevol cas, l'ús d'espècies invasores.
- En entorns amb el risc d'incendis forestals considerar la guia "Jardineria de baixa inflamabilitat".

## ALTRES DOCUMENTS DE REFERÈNCIA RECOMANATS

Davant altres aspectes no previstos en aquesta guia, cal destacar l'existència d'altres documents de referència que poden servir com a orientació davant supòsits no previstos en aquest document.

Seguidament es presenta una enumeració d'aquests juntament amb un resum dels aspectes relatius a serveis i mesures correctores compresos en aquests:

## GUIA ORIENTATIVA PER A LA MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL. MARÇ 2021. CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT

L'objecte de la guia orientativa per a la minimització de l'impacte territorial: regularització d'habitatges en sòl no urbanitzable, és orientar en la tramitació dels procediments excepcionals 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, l'enllaç d'accés als quals s'adjunta a la guia.

*[Enllaç a Guia Orientativa para la minimització de l'impacte Territorial març 2021 \[Font: gva.es\]](#)*

En aquesta s'indica:

- Els criteris previs per a l'inici d'un procediment de minimització de l'impacte territorial.
- Els procediments de minimització de l'impacte territorial.
- Recomanacions per a minimitzar impactes territorials.



1. RECOMANACIONS EN ELS SERVEIS
2. RECOMANACIONS EN L'EDIFICACIÓ I PARCEL·LA
3. MESURES DE MITIGACIÓ DAVANT DE LES INUNDACIONS
4. PREVENCIÓ D'INCENDIS [EN ÀMBITS FORESTALS]

## 1. RECOMANACIONS EN ELS SERVEIS

### Accessos i camins

- Es garanteix un accés rodat que permeti l'accés mitjançant vehicles d'emergència.
- Ample lliure 3 metres
- Altura lliure 4 metres
- Capacitat portant 2000 kp/m<sup>2</sup>

### Sanejament<sup>4</sup>

- Depuradora col·lectiva
- Depuradora individual
- Depòsit estanc

### Proveïment d'aigua potable<sup>5</sup>

- Connexió fins a 200 m
- Pou autoritzat o qualsevol altre mitjà

### Sistema de recollida de residus<sup>6</sup>

- Sistema de recollida municipal basat en porta a porta.
- Espais i del nombre de contenidors que resulten necessaris per a la població amb freqüència i recollida mínima possible.
- Els terrenys necessaris hauran de formar part de la delimitació del Pla.
- Seran per a residus sòlids urbans, com cartó, plàstic i vidre i dependrà del nombre d'habitatges al quals serveix.

### Subministrament elèctric

- Fomentar ús d'energies renovables i sistemes de subministrament autònom o contracte amb companyia subministradora.

### Enllumenat

- Llums poc contaminants LEDS càlids.
- Sensors de moviment.
- Il·luminar només l'imprescindible.
- Apagar o reduir la il·luminació en franges horàries.

<sup>4</sup> Aquests serveis són obligatoris des del punt de vista de l'article 190 del TRLOTUP.

<sup>5</sup> Aquests serveis són obligatoris des del punt de vista de l'article 190 del TRLOTUP.

<sup>6</sup> Aquests serveis són obligatoris des del punt de vista de l'article 190 del TRLOTUP.

## 2. RECOMANACIONS EN L'EDIFICACIÓ I PARCEL·LA

### Acabats exteriors

- ♦ Elements exteriors coherents amb l'entorn
- ♦ No deixar vista la fàbrica de blocs o rajola sense arrebossar.
- ♦ Adequar i millorar els paraments exteriors prioritzant solucions tradicionals.

### Instal·lacions

- ♦ Elements exteriors integrats amb l'entorn.

### Climatització i calefacció

- ♦ Prioritzar sistemes respectuosos amb el medi ambient sense provocar impacte visual.

### Telecomunicació i antenes

- ♦ En el cas de no existir punts de connexió en l'entorn pròxim caldrà realitzar la instal·lació sense produir impacte paisatgístic i visual.

### Vegetació

- ♦ Utilitzar vegetació autòctona i adaptada al clima sense alts requeriments de regadiu.
- ♦ Integrar la vegetació a emprar dins de les parcel·les per a integrar-la amb l'entorn.
- ♦ Evitar espècies invasores.
- ♦ En entorns amb el risc d'incendis forestals cal considerar la guia "Jardineria de baixa inflamabilitat".

### Closos

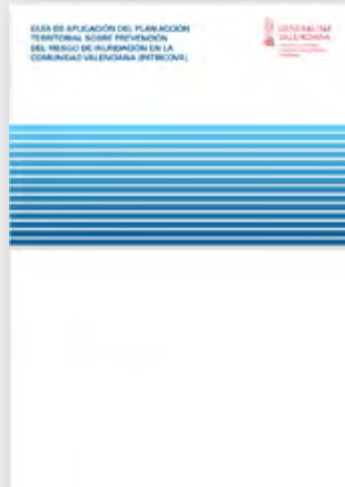
- ♦ Es recomana l'ús de barreres vegetals de port i densitat evitant els closos d'obra opacs.
- ♦ La selecció de colors i materials s'integrarà amb l'entorn.
- ♦ A zones on s'use la maçoneria ordinària s'emprarà preferentment aquest mètode.
- ♦ A zones inundables els closos hauran de ser permeables al flux d'aigua.
- ♦ A zones amb elevat risc d'incendis forestals se seguiran les recomanacions de les corresponents guies.

### Paisatge en la parcel·la

- ♦ S'haurà de mantindre el caràcter del paisatge de l'entorn almenys en 2/3 o 70% de la parcel·la llevat que no siga possible.



### 3. MESURES DE MITIGACIÓ DAVANT DE LES INUNDACIONS



- Guia d'aplicació del Pla acció territorial sobre prevenció del risc d'inundació en la Comunitat Valenciana [Conselleria de Política Territorial. Obres públiques i Mobilitat].

*Enllaç: [Guia PATRICOVA](#)  
[Font: [gva.es](http://gva.es)]*



Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables [Ministeri per a la Transició Ecològica, Octubre 2019].

*Enllaç: [Guia Recomendaciones Construcción Zonas Inundables](#)  
[Font: [miteco.gob.es](http://miteco.gob.es)]*



- Guia d'avaluació de la resiliència dels nuclis urbans davant del risc d'inundació xarxes, sistemes urbans i altres infraestructures. [Ministeri per a la Transició Ecològica].

*Enllaç: [Guia d'avaluació de la resiliència dels nuclis urbans enfront del risc d'inundació](#)  
[Font: [miteco.gob.es](http://miteco.gob.es)]*

#### 4. PREVENCIÓ D' INCENDIS [EN ÀMBITS FORESTALS]



- Manual d'enginyeria. Infraestructures de prevenció d'incendis forestals.
- Franja de protecció.
- Accés i camins.
- Xarxa d'hidrants.
- Instal·lacions de ximeneres, barbacoes i paellers.
- Neteja i manteniment.
- Sistema de recollida de residus [RSU]

*Enllaç: [Infraestructuras de prevención d'incendis forestals](#) [Font:gva.es]*



- Guia metodològica d'actuacions de prevenció, defensa i autoprotecció en la interfície urbana-forestal.

*Enllaç: [Guia Metodològica d'Actuacions de Prevenció, Defensa i Autoprotecció en la Interfície Urbà-Forestal](#) [Font: agroambient.gva.es]*

**5.**

## **PREGUNTES FREQUENTS**



# PREGUNTES FREQUENTS

## 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 què 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 és el cas. *Es podrà consultar a través de següent enllaç: <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].*

## Com justificar l'antiguitat de l'edificació?

Això es podrà documentar mitjançant algun dels mitjans següents:

- Podran presentar-se ortofotos de la sèrie històrica de l'ICV (Institut Cartogràfic de València) <https://visor.gva.es/visor/> de diferents anys (ortofotos i imatges), on es veja que la petjada de l'edificació es manté en l'actualitat.

També es consideraran vàlides les ortofotos del Pla nacional d'ortofotografia aèria (PNOA). <https://pnoa.ign.es/>

A això s'haurà d'unir una declaració jurada d'un tècnic competent o per la propietat on es testimonie l'edat de la construcció o que és anterior a la data del 20/08/2014.

- Certificat final d'obra expedit per tècnic competent.
- Contractes i factures de les obres realitzades que incloguen 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.

## **Com justificar que l'edificació no forma nucli d'habitatges (densitat < 3 habitatges/hectàrea), al voltant del qual es pretén legalitzar?**

### **Tal com estableix la Guia de minimització d'impactes territorials:**

L'art. 228.2 TRLOTUP estableix una definició legal de quan estem davant d'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 puguin tindre tal consideració grups d'una menor densitat quan siga convenient 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 el TRLOTUP, no res s'indica en relació a la forma de com ha de delimitar-se aquella 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 dona 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] dona una gran llibertat a la corporació municipal per a delimitar aquells àmbits a tramitar mitjançant PE.

La definició legal està pensada per a distingir el que podríem dir nuclis/àmbits/disseminats [conjunts, més o menys densos d'habitatges pròxims] dels habitatges totalment aïllats de la resta. Aquesta 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 aquests 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. Recordem que la figura està pensada per a minimitzar [pal·liar/ disminuir/evitar] els impactes mediambientals i territorials que provoquen habitatges en SNU.

## De quina forma s'aconsegueix això?

Duent a terme una sèrie d'obres i solucions tècniques (relatives a abocaments, recollida de residus, ampliació de vials, etc.) que donen com a resultat aquest 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 assolir 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 aquesta forma geomètrica indeterminada (a l'hora de definir un nucli d'habitatges) és clau a l'hora d'optar per l'un o l'altre procediment, 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'interès públic el que cal defensar 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 d'un pla especial. Igualment, allí on no es dona 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. 228.2 TRLOTUP: han d'acreditar-se aquelles "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.) si es tramita un PE, que si es tramita una llicència individualitzada.

## Quina és la definició de l'estudi d'integració paisatgística?

L'estudi d'integració paisatgística (EIP) és un instrument utilitzat perquè les construccions mantinguen la identitat paisatgística de l'àmbit que les envolta, reduint l'impacte visual d'aquestes.

Es tracta d'un document tècnic, avaluant les potencials repercussions visuals sobre el paisatge.

El marc normatiu de l'EIP és el Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge TRLOTUP, en l'annex II del qual es desenvolupa el contingut dels estudis d'integració paisatgística.

Aquest apartat se centra en l'anàlisi de les actuacions en sòl no urbanitzable [SNU], les quals consten regulades en els articles 210 a 219 del TRLOTUP, on les actuacions promogudes per particulars són regulades a través de l'article 214.

Quan les actuacions de minimització d'impactes territorials es referisquen a habitatges aïllats, el procediment de minimització d'impacte territorial és la sol·licitud de declaració de situació individualitzada a l'administració municipal. Entre la documentació tècnica a presentar haurà de trobar-se un EIP, tal com s'indica en l'article 230.2 del TRLOTUP.

L'informe emés per part del **SIVP (Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge)** referent al contingut de l'EIP per als casos de minimització individualitzada, indica el contingut mínim que ha de portar aquest estudi.

**Aquest es descriu en l'apartat 4. Anàlisi d'afeccions ambientals i territorials, específicament el punt a. referit a infraestructura verda i paisatge.**

## **A qui correspon sufragar la implantació dels serveis?**

Correspon al propietari sufragar íntegrament els costos d'implantació dels serveis, en els termes dels articles 228, 190, 211.1.b) del TRLOTUP i concordants.

## **A qui correspon les mesures que estableix la legislació de prevenció d'incendis en el cas que el nucli d'habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o confrontant?**

En el cas que el nucli d'habitatges consolidat o habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o confrontant a aquest, es procurarà la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableix per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

En tot cas, i per manifestació expressa de declaració responsable de les mesures a aplicar en el projecte de minimització, l'Administració pública quedara exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials a conseqüència d'un incendi.

La part promotora 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 aquella informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, si és el cas, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Al costat de la declaració responsable d'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.

Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. Capítol III. Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable. Article 228. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en el sòl no urbanitzable. Apartat 5.

En el cas que els habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es troben en terreny forestal o contigu a aquest, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals establisca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

### **A qui correspon les mesures que estableix la legislació de prevenció d'àrea inundable en el cas que el nucli d'habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en zones qualificades com a inundables pel PATRICOVA?**

Les administracions competents exigiran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i el pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació en la Comunitat Valenciana.

La part promotora haurà de subscriure una declaració responsable en què expresse clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas i es compromet a traslladar aquella informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que estime oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, si escau, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o minimització.

Al costat de la declaració responsable d'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 inundable.

Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. Capítol III. Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable. Article 228. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en el sòl no urbanitzable. Apartat 5.



## Què s'entén per habitatge acabat d'acord amb l'article 255.2 del TRLOTUP?

Als efectes previstos en aquest text refós, es presumeix que unes obres realitzades sense llicència o ordre d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir a la finalitat prevista sense necessitat de cap activitat material posterior referida a la mateixa obra o així ho reconega d'ofici l'autoritat que incoe l'expedient, amb l'informe previ dels serveis tècnics corresponents.

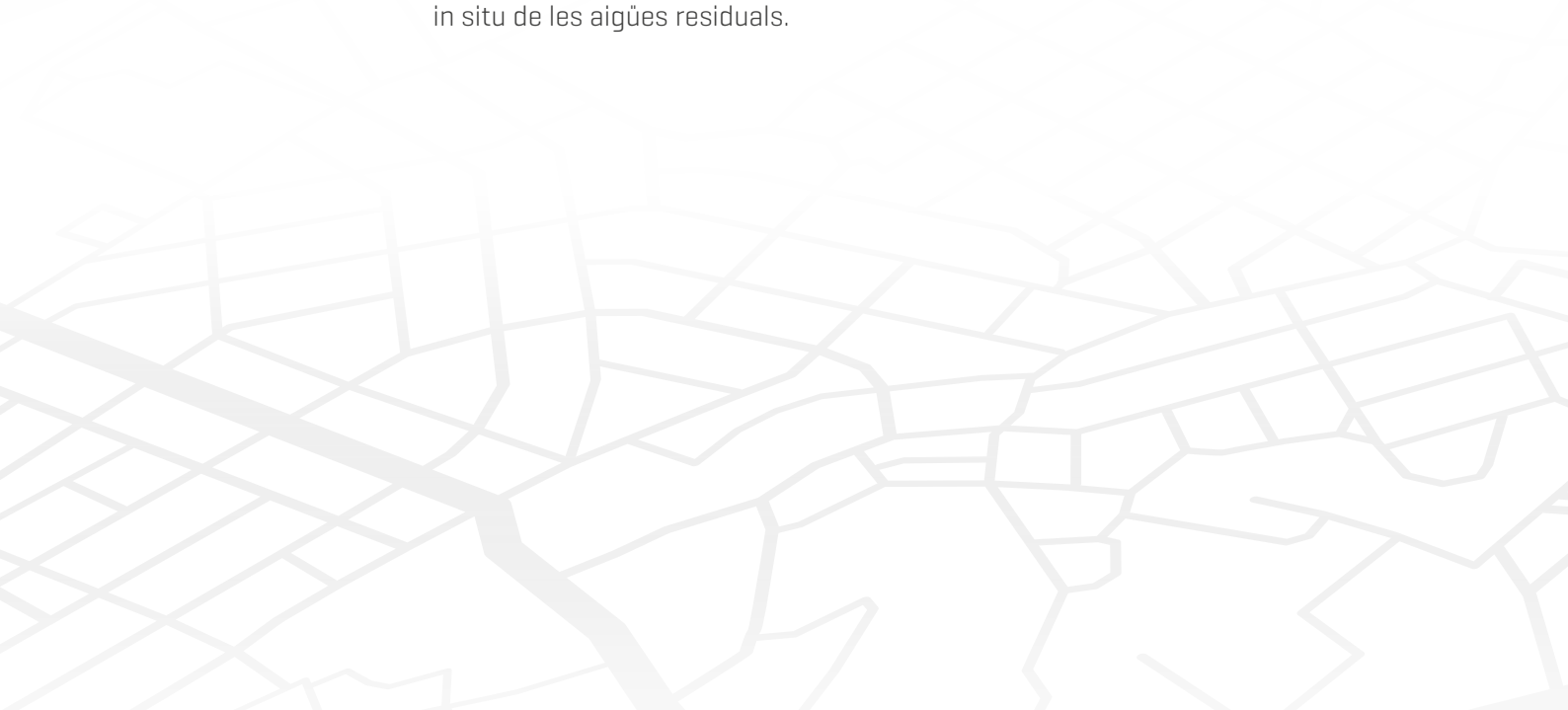
## El procediment és per a l'habitatge o per als habitatges més construccions auxiliars?

Tal com s'especifica en l'art. 228.3 del TRLOTUP, únicament podran legalitzar **l'obra i l'ús residencial**, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014. I això amb independència de la situació jurídicoadministrativa en què es troben, i a resguard del contingut de les sentències judicials que sobre aquelles hagen recaigut, que s'hauran de complir d'acord amb el que es dispose en les resolucions d'execució que els tribunals dicten.

## Què s'entén per criteri de proporcionalitat?

Atés que el procediment de l'article 230 del TRLOTUP persegueix la minimització de l'impacte produït per les edificacions construïdes fora de les vies legals, s'entén per criteri de proporcionalitat, aquell criteri que no fa inviable la minimització de l'impacte produït per aquestes edificacions.

Per exemple, si un habitatge objecte de minimització territorial no té una gestió adequada de les seues aigües residuals, i, el col·lector de sanejament més pròxim està a 2 quilòmetres de distància amb un pendent desfavorable. Establir com a condició la connexió d'aquest habitatge a aquell col·lector pot ocasionar que els costos derivats d'aquesta obra facen inviable el procediment de minimització, per la qual cosa seria millor decantar-se per una solució de tractament in situ de les aigües residuals.



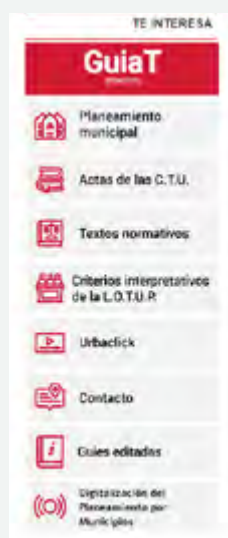
## Com és el procediment d'ús de la Guia T?

Accedir al portal de la Generalitat Valenciana de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.

- Accedir a la pàgina d'urbanisme:  
<https://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo>



- Accedir a Guía T.



- Realitzar connexió.



- Autenticar la signatura.



- Introduir dades d'identificació, en aquest cas utilitzant el sistema d'autenticació de la Generalitat Valenciana identificant-se amb certificat digital:

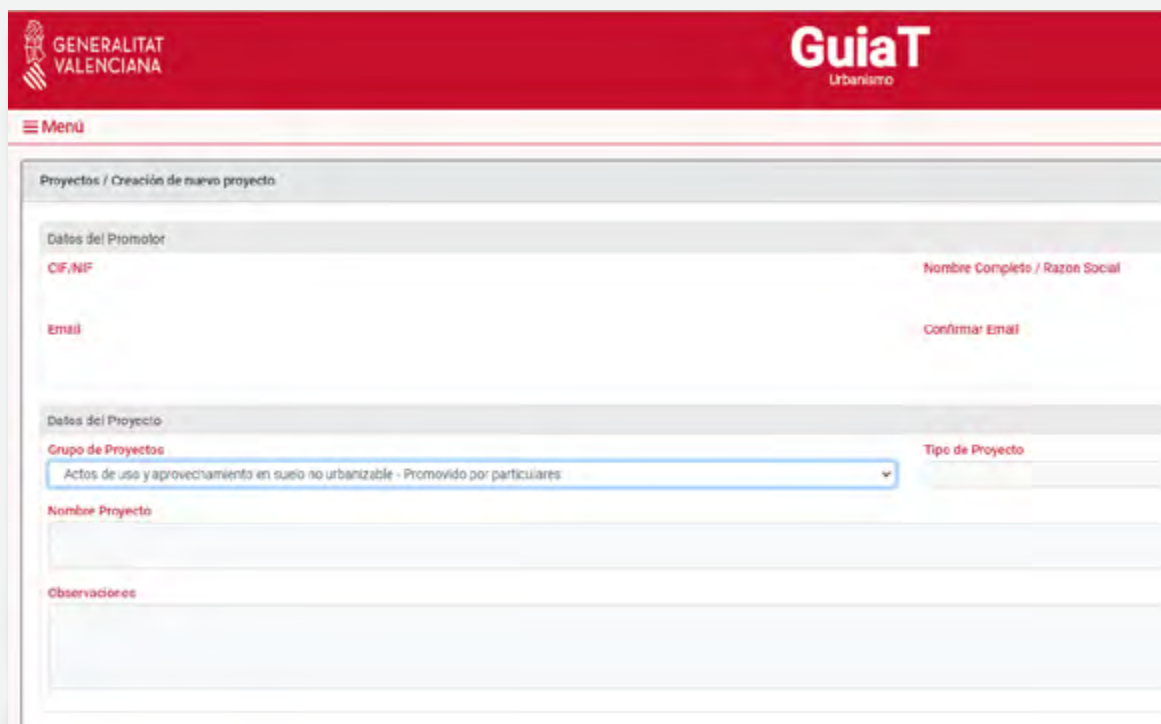


- En el menú, entrar en l'apartat "Nou projecte" o si estem modificant un projecte prèviament donat d'alta a "Buscar projecte":

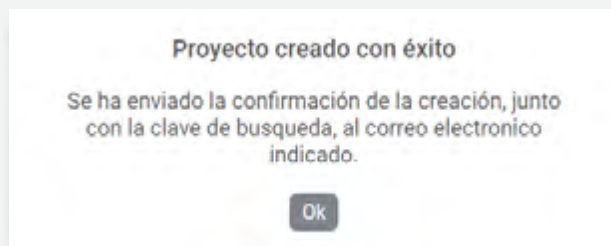


#### Per a nous projectes:

En Dades de projectes, en l'apartat de grup de projecte seleccionar l'opció **"Actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable promogut per particulars"**. En l'apartat Tipus de projecte seleccionar **"Declaració de situació individualitzada, minimització d'impacte territorial"**. Acabar de completar la resta de camps [nom de projecte, dades del promotor, observacions].



- Prémer al comandament “Crear projecte”.



- En la primera pestanya s’emplenen les dades del projecte:

- Seguidament es crea l’emplaçament del projecte seleccionant la parcel·la on es troba l’habitatge objecte de DSI:



- Una vegada creat el projecte s'ha d'anar resolent el qüestionari d'afectacions detectades.

**GuiaT** PLAN AGILIZA

GENERALITAT VALENCIANA

JAVIER ÁLVAREZ FUENTES Castoflano Ayuda Versión: 1.10.0

Estado: Abierto

Clave: 2022-1679

Grupo de Proyecto: Actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable - Promovido por particulares

Nombre Proyecto: DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA EN PARCELA CATASTRAL 12126A0020664

Promotor: JAVIER ÁLVAREZ FUENTES

Tipo de Proyecto: Declaración de Situación Individualizada (Minimización de Impacto Territorial)

Afectación	Normativa	Afectación	Asistente	Estado Asistente	Informe	Guía
<b>Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica</b>						
Suelo Forestal		No Comprobada				
Vías Pecuarias		No Comprobada				
Red Natura 2000		No Comprobada				
ENP: Parque Natural		No Comprobada				
ENP: Zona de Influencia de Parques Nacionales		No Comprobada				
ENP: Reserva Natural		No Comprobada				
ENP: Monumento Natural		No Comprobada				
ENP: Paisaje Protegido		No Comprobada				
ENP: Parque Natural Municipal		No Comprobada				
ENP: Zonas Húmedas Catalogadas		No Comprobada				
ENP: Área de Influencia de las zonas húmedas catalogadas		No Comprobada				
ENP: Cuevas		No Comprobada				
ENP: Microreservas		No Comprobada				
<b>Consejería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte</b>						
Patrimonio Cultural		No Comprobada				
<b>Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</b>						
Red de Carreteras		No Comprobada				
Red de Ferrocarriles		No Comprobada				
Paisaje		No Comprobada				
Redes de Inversión (RATIFICADA)		No Comprobada				
Movilidad Urbana Sostenible		No Comprobada				

- Exemple d'afectació per sòl forestal:

Vista Guías

Horizontalmente Vista

Buscar capa

Base

- Ortofoto Generalidad Valenciana
- No capa
- Capa

- Desplazamientos
- Inseparabilidad
- Suelo Forestal
- Vías Pecuarias
- Patrimonio Cultural
- Red Natura 2000
- Red de Carreteras
- ENP: Parque Natural
- ENP: Zona de Influencia de Parques Nacionales
- ENP: Reserva Natural
- ENP: Monumento Natural
- ENP: Paisaje Protegido
- ENP: Parque Natural Municipal

30 m

WGS 1984


- Posteriorment, l'aplicació retorna una relació amb les afeccions comprovades i detecta aquelles que afecten el projecte i les que no l'afecten.

Comprobación de afecciones	
<b>Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica</b>	
Suelo Forestal	Afectado
Vías Pecuarias	Afectado
Red Natura 2000	No Afectado
ENP Parque Natural	No Afectado
ENP Zona de Influencia de Parques Naturales	No Afectado
ENP Reserva Natural	No Procede
ENP Monumento Natural	No Afectado
ENP Paisaje Protegido	No Afectado
ENP Paraje Natural Municipal	No Afectado
ENP Zonas Húmedas Catalogadas	No Afectado
ENP Área de influencia de las zonas húmedas catalogadas	No Afectado
ENP Cuevas	No Afectado
ENP Microrreservas	No Afectado
<b>Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte</b>	
Patrimonio Cultural	No Procede
<b>Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</b>	
Red de Carreteras	Afectado
Red de Ferrocarriles	Afectado
Paisaje	Afectado
Riesgo de Inundación (PATRICOVA)	No afectado - Justificar
Movilidad Urbana Sostenible	Afectado

Afecciones Comprobadas: 19 de 19

Cerrar

- Finalment, amb les dades introduïdes, l'aplicació exporta l'informe en format PDF per a poder-lo incorporar a l'expedient de declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial:



# GuiaT

# PLAN AGILIZA

---

**DATOS DEL PROYECTO**

Clave	Fecha
<p><b>Instrumento de Planteamiento</b>          Actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable - promovido por particulares - Declaración de situación individualizada (minimización de impacto territorial)</p> <p><b>Nombre</b>          vivienda a legalizar</p>	

---

**DATOS DEL PROMOTOR**

Nombre	
CIF/NIF	Correo

**GENERALITAT  
VALENCIANA****GuiaT****PLAN AGILIZA****EMPLAZAMIENTO**

Provincia	Municipio	Pofigono	Parcela	Ref. Catastral
Valencia/València	ALBALAT DELS TARONGERS	016	00210	46010A01600210
Valencia/València	ALBALAT DELS TARONGERS	016	00211	46010A01600211
Valencia/València	ALBALAT DELS TARONGERS	016	00212	46010A01600212
Valencia/València	ALBALAT DELS TARONGERS	016	09048	46010A01609048

**COMPROBACIÓN DE AFECCIONES**

**Suelo Forestal** Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Vías Pecuarias** Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Red Natura 2000** No Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Parque Natural** No Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Zona de Influencia de Parques Naturales** No Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Reserva Natural** No Procede  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Monumento Natural** No Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Paisaje Protegido** No Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Paraje Natural Municipal** No Afectado  
El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

Página 2 de 3

Fecha Impresión:

Huella:



GENERALITAT  
VALENCIANA

GuiaT

PLAN AGILIZA

## COMPROBACIÓN DE AFECCIONES

**ENP: Zonas Húmedas Catalogadas**

No Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Área de influencia de las zonas húmedas catalogadas**

No Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Cuevas**

No Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**ENP: Microrreservas**

No Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Patrimonio Cultural**

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Riesgo de Inundación (PATRICOVA)**

No afectado - Justificar

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Paisaje**

Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Red de Carreteras**

Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Red de Ferrocarriles**

Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

**Movilidad Urbana Sostenible**

Afectado

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

Página 3 de 3

Fecha Impresión:

Huella:



GENERALITAT  
VALENCIANA

TOTS  
A UNA  
*veu*

Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat