



DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA DECLARACION INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL (DSI), DE EDIFICACIONES COMPLETAMENTE ACABADAS ANTES DEL 20 DE AGOSTO DE 2014 EN SUELO NO URBANIZABLE (*)

(*) A salvo del contenido de las sentencias judiciales que hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten.

FASE 1) OBTENCIÓN DE ACUERDO PLENARIO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL:

Inicio del procedimiento mediante solicitud de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial (DSI) acompañada de la siguiente DOCUMENTACION NECESARIA:

- 1) Formulario de **solicitud (instancia)**, en el que se explicita la voluntad de minimizar, identificando el solicitante, la parcela catastral, y finca registral, sobre la que se levanta la edificación a legalizar.
- 2) **Documento acreditativo de la titularidad de la vivienda** (Escritura de propiedad acompañada de nota simple actualizada, con antigüedad inferior a 30 días, de la parcela/vivienda).
- 3) **Descripción de la forma en que se ejecutaron las obras** señalando expresamente:
 - a. En caso de obras ejecutadas con licencia, pero no ajustadas a la misma, la persona solicitante podrá designar el número de expediente administrativo si se conoce o aportar copia de la licencia.
 - b. En el supuesto de obras ejecutadas sin licencia, la persona solicitante podrá designar los expedientes administrativos o judiciales, de restablecimiento de la legalidad urbanística, o sancionadores incoados en su momento, de los que tenga conocimiento.

Nota 1: No están sujetas a Declaración Individualizada de Minimización de Impacto Territorial las construcciones ilegales objeto de una orden de demolición administrativa que haya sido confirmada por sentencia firme en vía judicial.

- 4) **Documentación técnica suscrita por Técnico competente y visada -o acompañada de declaración responsable del mismo para la presentación de documentación técnica sin visado colegial-, consistente en:**

-Certificado suscrito por Técnico competente acompañado de **plano de localización y clasificación del suelo, referenciado al planeamiento municipal vigente**, que permita determinar que la parcela se encuentra en SUELO NO URBANIZABLE (SNU), y sobre el cual se indiquen las afecciones territoriales, riesgos, etc., que pudiesen afectar a la parcela/vivienda de referencia.

Nota 2: ¿Cómo justificar que las edificaciones se encuentren en SNU? Se documentará mediante cartografía donde se represente el ámbito objeto de minimización sobre la clasificación y calificación del suelo correspondiente al planeamiento municipal. (Se podrá consultar la página web municipal: <https://www.denia.es/es/info/urbanisme/> y clasificación y calificación del suelo en el enlace siguiente: [Visor cartográfico de la Generalitat \(gva.es\)](#))

-Memoria suscrita por técnico competente acompañada de la documentación necesaria (Fotografías, planos y estudios) que acredite:

a. Que se mantiene la morfología rural y no se cumplen las características propias de las zonas urbanizadas, por lo que conserva una parcelación de características rurales.

b. Que la edificación está finalizada antes del 20 de agosto de 2014.

Nota 3: ¿Cómo justificar la antigüedad de la edificación? Para ello se podrá documentar mediante alguno de los siguientes medios: podrán presentarse ortofotos del Instituto Cartográfico Valenciano de diferentes años, donde se vea que la huella de la edificación se mantiene en la actualidad, adjuntando la declaración jurada por técnico competente o por la propiedad, donde se atestigüe la edad de la construcción o que es anterior a la fecha de 20/08/2014; certificado final de obra expedido por técnico competente; contratos y facturas de las obras realizadas que contemplen todo el proceso constructivo (por ejemplo, no se aceptarán sólo contratos de la cubierta o cocina solamente); cualquier otro documento que acredite debidamente la fecha de finalización de la vivienda.

c. Que la edificación no forma núcleo de viviendas (densidad < 3 viviendas/hectárea), alrededor de la que se pretende legalizar.

Nota 4: La concurrencia de este requisito habrá de justificarse en la documentación técnica y se verificará mediante **informe técnico del Servicio de Planeamiento**, que, o bien será solicitado previamente por la persona interesada al Servicio de Planeamiento y aportado junto a la solicitud de declaración individualizada de minimización o en su defecto, será solicitado de oficio al Servicio de Planeamiento por el Servicio de Control Urbanístico.

d. Documentación gráfica/fotográfica de la vivienda: Croquis acotados (planta distribución, alzados; sección), que describan la/s edificación/es que se pretende/n legalizar, **acreditando que su uso principal es residencial**, aportando además fotografías, tanto del interior, como del exterior de la vivienda, y de las construcciones auxiliares vinculadas a la misma (garajes, trasteros, paelleros, piscinas, etc).

e. Propuesta inicial de minimización. Deberá contener las **medidas de minimización que propone el interesado para la legalización de la vivienda, con el siguiente contenido mínimo:**

d.1.- Análisis territorial previo sobre afecciones, riesgos y protecciones y propuesta inicial de medidas adoptar para el cumplimiento de la normativa sectorial que resulte de aplicación, de acuerdo con el análisis previo. (Cesiones de suelos afectados a usos públicos, minimización de riesgos de inundabilidad, incendios forestales...). Se analizarán medidas relativas a:

- Carreteras.
- Transporte de energía eléctrica.
- Inundabilidad.
- Aguas (sistema de saneamiento de aguas residuales...
- Vías pecuarias.
- Forestal/Montes/Incendios.
- Espacios naturales protegidos/Red Natura 2000.
- Patrimonio histórico y otros.

d.2.- Análisis y propuesta inicial de medidas a adoptar que plantea el interesado en los servicios, para la integración paisajística, en relación con:

- Mejora de acceso y caminos.
- Acondicionamiento de saneamiento/depuración.
- Acondicionamiento de abastecimiento de agua potable.



- Sistema de recogida de residuos (RSU).
- Suministro de energía eléctrica y alumbrado.
- Medidas de mitigación frente a riesgos de inundación (artículos 210.5, 228 del TRLOTUP y normativa concordante)
- Medidas de prevención de incendios forestales (artículo 228 del TRLOTUP y normativa concordante).

d.3.- Estudio visual elemental, acompañado de fotografías que muestren el efecto de la edificación en el entorno, y propuesta inicial de medidas a adoptar que plantea el interesado en la edificación y la parcela para la integración paisajística:

- Acabados exteriores.
- Instalaciones.
- Climatización y calefacción.
- Telecomunicaciones y antenas
- Vegetación
- Vallados.
- Preservación del paisaje en la parcela.
- Chimeneas, barbacoas y paellers.

Nota 5: Según el artículo 230 del TRLOTUP la declaración de situación individualizada debe incluir las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no serán aplicables los requisitos establecidos en el artículo 211.1.b de este texto refundido

FASE 2) SOLICITUD DE LICENCIA DE MINIMIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL, para la legalización de la construcción sujeta a declaración individualizada de impacto territorial.

Después de haber obtenido la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial (DSI) acordada por el Pleno del Ayuntamiento, se deberá presentar solicitud de licencia de legalización de la construcción sujeta a minimización del impacto territorial, **-que se tramitará por el procedimiento de licencia de obra mayor-**, acompañada de la siguiente **DOCUMENTACIÓN NECESARIA:**

- 1) **Proyecto básico** (descripción de la situación actual de la edificación y de las obras y medidas que resulten necesarias para el cumplimiento artículo 190 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/DOGV-r-2021-90283-consolidado.pdf>
- 2) **Estudio de integración paisajística.**
- 3) **Análisis de afecciones ambientales-territoriales y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos**, atendiendo a la previa declaración individualizada de minimización.

Nota 6: Conforme al artículo 228 del TRLOTUP en el caso de viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial que se encuentre en terreno forestal o colindante a él, se procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.

En estos casos la parte promotora deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a las posibles personas afectadas, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

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

Nota 7: En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil, y el Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

Nota 8: En un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia, la persona interesada deberá solicitar en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de documentos técnicos necesarios.

El otorgamiento de la licencia quedará sometido al régimen general establecido en el artículo 215 del presente texto refundido (informes sectoriales etc.)

Nota 9: El otorgamiento de licencia a edificaciones respecto de las que quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística precisará de informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas cuando se encuentran en una de estas situaciones: a) Que estén situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales. b) Que estén afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización. (artículo 230.4 TROLUP)

Nota 10: El acto de otorgamiento de estas licencias contendrá el conjunto de condicionantes establecidos, que deberán verificarse por parte del ayuntamiento. Asimismo, el ayuntamiento comunicará a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio tanto el acto de otorgamiento de dichas licencias como las correspondientes licencias de ocupación. (artículo 230.5 TROLUP)

Información de interés:

1. Minimización de impacto territorial

<https://mediambient.gva.es/documents/20551182/174929742/01.+GUIA+ORIENTATIVA+PARA+LA+MINIMIZACION+DEL+IMPACTO+TERRITORIAL.pdf/7701cc31-368e-41d4-9677-4cbeceb6df9be?t=1688369776668>

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

2. Consulta gráfica orientativa si la edificación se encuentra en suelo no urbanizable

https://visor.gva.es/visor/index.html?extension=750761.4291152.795598.4313384&nivelZoom=12&serWMS=https://wms.mapama.gob.es/sig/Costas/DPMT/wms.aspx&nodoDesplegado=wmsExt&capasids=Imagen;0105_Delimitaciones;ICV.Municipios.0702.Planeamiento.Planeamiento.Clasificacion&tcapas=1.0.1.0.0.5&idioma=es

3. Planos Ordenación Plan General Estructural - PGE

<https://www.denia.es/va/info/urbanisme/pge/index.aspx?ruta=C:\inetpub\ajuntament\docs\pge\PLAN%20GENERAL%20ESTRUCTURAL\2%20Planos%20de%20Ordenaci%C3%B3n\PO.CLA>