



FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

CRITERIOS APLICABLES POR EL AYUNTAMIENTO DE BANYERES DE MARIOLA EN LAS ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025

1. - CONSIDERACIONES PREVIAS.....	2
1.1.- ¿Qué es la Minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable?.....	2
1.2.- ¿Para qué sirve una Minimización?	3
1.3.- ¿Qué antigüedad ha de tener la vivienda para poder acogerse al procedimiento de Minimización (1975-2014)?.....	3
1.4.- ¿Qué consecuencias puede tener la iniciación de un procedimiento de Minimización para el interesado?	4
1.5.- ¿Pueden ser objeto de Minimización las construcciones auxiliares al uso residencial?	5
1.6.- ¿Qué se entiende por uso residencial?	6
1.7.- ¿ Pueden considerarse los vallados de parcela como elementos minimizables?.....	6
1.8.- ¿ Qué criterios mínimos tienen que cumplir las edificaciones para que puedan ser objeto de Minimización por el procedimiento aislado?.....	6

2.- PROCEDIMIENTO DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE. 8

2.1.- FASE 1: SOLICITUD DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL:	8
2.1.1.- FASE 1.1.- Presentación de la documentación para la Declaración de situación individualizada de minimización por parte del interesado.....	8
2.1.2.- FASE 1.2.- Visita de los técnicos municipales y emisión de informes en relación con la tramitación de la Declaración de situación individualizada.....	14
2.1.3.- FASE 1.3. Declaración por el pleno de la situación individualizada de impacto territorial.....	15
2.2.- FASE 2: LICENCIA DE MINIMIZACIÓN.	15
2.3.- FASE 3: AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN.....	20
2.4.- EFECTOS	21

ANEXO. CONDICIONES EDIFICATORIAS MÍNIMAS EXIGIDAS PARA LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DE LICENCIA DE MINIMIZACIÓN. 23

Condiciones urbanísticas:	24
Condiciones de seguridad de la edificación, funcionalidad y habitabilidad:	27
Condiciones mínimas exigibles en caso de afecciones sectoriales:	28
Condiciones mínimas exigibles en caso de que las construcciones se sitúen en zonas de riesgo forestal o de inundación:	28



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

CRITERIOS APLICABLES POR EL AYUNTAMIENTO DE BANYERES DE MARIOLA EN LAS ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Esta guía tiene por objeto establecer los criterios que serán de aplicación por el Ayuntamiento de Banyeres de Mariola en la tramitación de expedientes relativos a actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, siendo de aplicación para todos aquellos expedientes que estén en tramitación o que vayan a ser tramitados.

Esta guía tiene tres objetivos: (1) en primer lugar, pretende orientar –desde el punto de vista técnico y jurídico- a los órganos de gobierno de esta Administración sobre los criterios comunes en las resoluciones que adopten en relación con estos expedientes; (2) en segundo lugar, la guía pretende fijar los criterios de aplicación por parte de los servicios técnicos y jurídicos de esta Administración sobre estos expedientes; (3) y, finalmente, este documento sirve para informar al interesado sobre el alcance, procedimiento, efectos y posibles acciones derivadas de la iniciación de un expediente de minimización.

1. - CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.- ¿Qué es la Minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable?

La minimización de impactos territoriales en suelo no urbanizable es un procedimiento administrativo que se contiene en el Capítulo III del Título IV del Libro II 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).

Existen dos procedimientos posibles en materia de minimización: (1) la minimización territorial generada por núcleos de vivienda en suelo no urbanizable; (2) la minimización territorial generada por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

- (1) El primer supuesto, por núcleos de vivienda, implica la delimitación de un ámbito de minimización en el que se habría de tramitar un Plan Especial, conforme a lo dispuesto en los Art.228 y 229 TRLOTUP, que se ejecutaría mediante una gestión integrada de todos los propietarios involucrados.
- (2) El segundo supuesto, por edificación aislada, permite la gestión aislada de cada solicitante, pero ha de acreditarse previamente el que no es

2



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



AJUNTAMENT BANYERES DE MARIOLA

Código Seguro de Verificación: UAAA AHAY 74W4 9VMN HPTX

GUÍA DE TRAMITACIÓN Y ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EDIFICACIONES AISLADAS - SEFYCU 5761635

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://banyeresdemariola.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 29



FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

posible incluir a la vivienda objeto de minimización en un ámbito de minimización al que se refiere el punto anterior. Su regulación principalmente se contiene en el Art. 230 TRLOTUP.

Esta guía se centra en este segundo supuesto, aplicado a edificaciones aisladas.

1.2.- ¿Para qué sirve una Minimización?

La minimización es un procedimiento administrativo que pretende “minimizar” (reducir/disminuir/rebajar) los impactos que, sobre el territorio y el medio ambiente, producen o han producido las viviendas que se han construido en un determinado periodo en Suelo No Urbanizable al margen de los procedimientos formalizados (urbanísticamente no legales).

El mayor beneficio para el solicitante de una minimización puede ser que, cumpliendo con los requisitos, permite obtener título habilitante de ocupación, necesario para formalizar contratos de suministros, entre otras cuestiones. Tal título habrá de tramitarse una vez obtenida la Licencia de minimización.

La solicitud de inicio, además, implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse tales procedimientos de minimización.

La minimización podría servir para acceder al Registro de la Propiedad, si bien dependiendo de cada situación específica, el resultado de la minimización puede implicar la anotación en el Registro de situaciones “disconformes con el planeamiento”.

La minimización no implica reclasificación del suelo ni transformación jurídica alguna por razón del planeamiento.

1.3.- ¿Qué antigüedad ha de tener la vivienda para poder acogerse al procedimiento de Minimización (1975-2014)?

Se ha indicado que la minimización se refiere a la regularización de las viviendas construidas en un determinado periodo, acotado por ley. En concreto, únicamente podrán ser objeto de minimización edificaciones completamente terminadas¹ antes del 20 de agosto de 2014 (Art. 228.3 TRLOTUP). En caso de que la vivienda se encontrase acabada antes de esa fecha pero que se hayan

¹ Sobre que la vivienda esté completamente acabada, Cf. C36/2021. https://mediambient.gva.es/documents/20551182/173615733/WEB+C_36_+21+ONTINYENT_firmado.pdf/15bd3d0e-e0f9-061f-9a72-0771b27309c7?t47335796516



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025

realizado reformas, sólo podrán ser objeto de minimización éstas también si no implican el aumento del volumen construido².

Por otro lado, no serán tampoco objeto de minimización edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas antes del 2 de mayo de 1975³. Esto es así porque -siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística- en estos casos, estas construcciones no son objeto de minimización ya que se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia (DT 26ª TRLOTUP).

Las edificaciones acabadas con posterioridad al 20 de agosto de 2014 que no cuenten con licencia, deberán someterse a los procedimientos de legalización ordinaria a los que, en su caso, pudieren acogerse. Aquellas construcciones que no puedan ser legalizadas han de ser objeto de demolición.

Aún siendo la construcción terminada en el periodo en el que pudiere acogerse al procedimiento de Minimización, podría optarse por una legalización ordinaria. Esta situación podría ser más ventajosa para el interesado siempre que implique el cumplimiento de todo lo exigido en legalización, ya que el resultado de la Minimización limita actuaciones futuras.

1.4.- ¿Qué consecuencias puede tener la iniciación de un procedimiento de Minimización para el interesado?

Además del resultado esperado positivo de la propia minimización, el expediente de minimización puede suponer la incoación de otros procedimientos. En este sentido es importante señalar que el expediente de minimización habrá de dar cuenta del conjunto de construcciones e instalaciones existentes en la parcela y de las licencias soporte de las mismas.

En el caso de que en la misma parcela en suelo no urbanizable existieran - además de las construcciones objeto de minimización- construcciones o instalaciones sin soporte licencia, procedería sobre estas construcciones llevar a cabo un procedimiento de legalización ordinaria (Art. 255 TRLOTUP). Cabe señalar que, conforme a lo dispuesto en el Art.255.5 TRLOTUP en el suelo no urbanizable no existe plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.

² Cf. C19/2024. [https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+19-24+2024-07-23+CORBERA+contest+DG+trad+val+firmado+\(1\).pdf/cb7462b7-c4a0-b25e-08c6-5be648282fca?t21748619323](https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+19-24+2024-07-23+CORBERA+contest+DG+trad+val+firmado+(1).pdf/cb7462b7-c4a0-b25e-08c6-5be648282fca?t21748619323)

³ Cf. C47/2021. <https://mediambient.gva.es/documents/20551182/173615733/C+47-21+2021-11-29+PEDREGUER+CONTEST+DG+firmado.pdf/dca7a58e-0541-0114-39dd-1eec2021b19a?t44999802377>



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025

En caso de no llevarse a cabo una legalización de las construcciones anteriores, teniendo conocimiento esta Administración de su existencia, procedería la incoación sobre esas construcciones de un procedimiento de Protección de la legalidad urbanística a los que se refiere el Capítulo II del Libro III TRLOTUP.

Incoado el procedimiento de Protección de la legalidad urbanística, se ha de tener en cuenta que, sobre aquellas construcciones legalizables no legalizadas o no legalizables, las operaciones de restauración de la legalidad urbanística consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente (Art. 257 TRLOTUP).

Si bien la tramitación de una minimización puede suspender la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de ejecución de las resoluciones sobre las obras que puedan regularizarse, ello se refiere únicamente a expedientes anteriores de supuestos objeto de minimización y no interferiría en la incoación de procedimientos de Protección de la legalidad urbanística de construcciones que no sean objeto de minimización en la misma parcela.

Los expedientes que puedan incoarse relativos a la legalización, o en su defecto, a la Protección de la legalidad urbanística, habrán de tramitarse de forma conjunta con el expediente de minimización y la documentación técnica de licencia de minimización deberá incluir en estos casos las acciones que se deriven (incluso demolición de elementos no legalizables) derivadas de las actuaciones de Protección de la legalidad, en aquellos elementos que no sean legalizables que pudieren llegar a determinarse⁴.

1.5.- ¿Pueden ser objeto de Minimización las construcciones auxiliares al uso residencial?

La minimización es exclusivamente para obras y construcciones de uso residencial (Art. 228.3 TRLOTUP). Por tanto, el objeto principal de una minimización siempre debe ser una construcción de uso residencial. Entre las construcciones auxiliares conectadas y vinculadas del uso residencial pueden existir, en continuidad o discontinuidad con el volumen de vivienda, construcciones auxiliares como garaje, tendederos, paelleros, barbacoas, piscinas, o análogos⁵. Estas construcciones, siempre que estén vinculadas al uso residencial y siempre que cumplan las condiciones exigidas a éste

⁴ Cf. C23/2023. https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+23-23+2023-05-19+BUÑOL+contest+DG_firmado.pdf/ddce2da1-a408-8309-9706-d9044e062ea5?t90535028882

⁵ En cuanto a criterios de interpretación se estará a lo dispuesto en el Art. 130 de las NNSS referido a edificaciones auxiliares en edificación aislada, teniendo en cuenta el retranqueo de 20 m. fijado en el Art. 211 NNSS en el residencial en suelo no urbanizable.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

(principalmente que se acredite que son anteriores al 20 de agosto de 2014), podrán acogerse a los criterios de minimización para el uso residencial. Sin embargo, las mismas construcciones auxiliares sin la existencia de un uso residencial no podrán acogerse por sí mismas al procedimiento de minimización.

1.6.- ¿Qué se entiende por uso residencial?

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas⁶. Su definición última se contiene en el Capítulo Segundo del Título Cuarto de las NNSS.

El alojamiento permanente a personas implica que en la construcción exista, al menos, un espacio vividero cubierto, cerrado y habitable en el que se contenga: un espacio de estar y dormitorio; una instalación de cocina; y un baño. Estos elementos deben existir a la fecha en la que se acredite la finalización de la construcción, anterior al 20 de agosto de 2014.

1.7.- ¿Pueden considerarse los vallados de parcela como elementos minimizables?

La normativa básica aplicable a los cierres de parcela se establece en el artículo 121 de las Normas Subsidiarias. No obstante, corresponde al interesado justificar, en función del caso concreto, la aplicación de parámetros distintos a los generales, acogiéndose para ello a las excepciones que pudieran contemplarse en la normativa sectorial u otra normativa aplicable.

1.8.- ¿Qué criterios mínimos tienen que cumplir las edificaciones para que puedan ser objeto de Minimización por el procedimiento aislado?

Únicamente podrán ser objeto de minimización por el procedimiento aislado las construcciones que cumplan las siguientes características:

- (1) Que la construcción se encuentre en suelo no urbanizable común o protegido.
- (2) Que las fincas conserven una parcelación de características rurales.
- (3) Que el uso sea únicamente residencial.

⁶ Cf. C51/2024. https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+51-24+2025-01-15+RIBAROJA+DEL+TURIA+contest+DG_firmado.pdf/cd36cd91-321c-bb48-9440-a98740d7a609?t39953583760



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

- (4) Que las obras estén completamente terminadas con anterioridad al 20 de agosto de 2014.
- (5) Que la densidad de vivienda no sea igual o superior a tres viviendas por hectárea.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

2.- PROCEDIMIENTO DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El procedimiento DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE consta de **tres fases**:

- (1) una primera, en la que se produce la **Declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial**, donde se comprueba que la vivienda a legalizar se encuentra dentro de los supuestos contemplados por la normativa para acogerse a ello y no es necesaria la tramitación de un Plan Especial por conjunto;
- (2) una segunda fase, en la que se solicita la **Licencia de minimización** y se señalan las obras o actuaciones a realizar para que la vivienda quede integrada en el suelo y paisaje donde fue construida;
- (3) y una tercera, en la que debe solicitarse el **Título habilitante de ocupación**, una vez se han ejecutado las obras de minimización requeridas.

2.1.- FASE 1: SOLICITUD DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL:

En la fase 1 se diferencian:

- (1) La presentación de documentación por parte del interesado.
- (2) La visita de técnicos municipales y emisión de informes.
- (3) La declaración por parte del Pleno de la situación individualizada de minimización de impacto territorial.

2.1.1.- FASE 1.1.- Presentación de la documentación para la Declaración de situación individualizada de minimización por parte del interesado.

La documentación mínima debe incluir:

- (1) Solicitud debidamente cumplimentada.
- (2) Justificante pago tasa DSI, que se considera equivalente a la tasa de 50 € de expedición de documentación administrativa regulada en la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LOS DOCUMENTOS QUE EXPIDAN O DE QUE ENTIENDAN LA ADMINISTRACIÓN O LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.

8



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



AJUNTAMENT BANYERES DE MARIOLA

Código Seguro de Verificación: UAAA AHAY 74W4 9VMN HPTX

GUÍA DE TRAMITACIÓN Y ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EDIFICACIONES AISLADAS - SEFYCU 5761635

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://banyeresdemariola.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 29



FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

(3) Documentación técnica y jurídica en la que acredite los aspectos que a continuación se detallan:

1.- Identificación de la parcela y finca, justificado mediante:

- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela o parcelas.
- Nota Simple Registral de la finca o fincas que se correspondan con la parcela catastral identificadas. En caso de que la finca no esté inmatriculada, debe explicitarse.

En la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica habrán de constar el conjunto de construcciones, instalaciones u obras sobre las que existan los deberes de Declaración o Comunicación a los que se refieren los Art. 13 y 14 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI).

La geometría de la parcela de posteriores planos, así como la huella en planta de las construcciones objeto de minimización que se documente en planos, debe ser en todo coincidente con la geometría que figura en la cartografía catastral. Esta administración no aceptará en este procedimiento una cartografía alternativa, debiendo resolverse previamente por parte del interesado la subsanación de discrepancias y rectificación que procedan conforme a la legislación en la materia (principalmente Art. 18 TRLCI)

Preferentemente la parcela catastral ha de estar coordinada con la finca registral. En todo caso se exigirá que en la nota simple registral figure la referencia catastral de la parcela al objeto de que no existan dudas sobre la anotación marginal que pueda llegar a practicarse.

2.- Identificación de la clase de suelo en el que se ubican las construcciones, justificado mediante:

- Localización de la parcela catastral en el plano B1 o B2 de clasificación del suelo de las NNSS.

Debe justificarse que las construcciones se sitúan en suelo no urbanizable. En ningún caso podrá ser objeto de minimización construcciones que se ubiquen en suelo demanial (dominio público hidráulico, pecuario, etc.).

9



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



AJUNTAMENT BANYERES DE MARIOLA

Código Seguro de Verificación: UAAA AHAY 74W4 9VMN HPTX

GUÍA DE TRAMITACIÓN Y ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EDIFICACIONES AISLADAS - SEFYCU 5761635

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://banyeresdemariola.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 29



FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

3.- Identificación de las afecciones sectoriales, al menos justificando las siguientes, en caso de que sean de aplicación:

Afección de carreteras:

- Afección a CV-81
- Afección a CV-803
- Afección a CV-804

Dependientes de la Conselleria de Vivienda, Obras públicas y vertebración del territorio. Servicio Territorial de obras públicas de Alicante.

- Afección a CV-795

Dependiente de la Diputación Provincial de Alicante. Área de Carreteras.

Afecciones infraestructuras existentes:

- Afección a Gasoducto Valencia-Alicante.
- Afección a Gasoducto Banyeres-Caudete.

Afección Aguas:

- Afección a terreno inundable (PATRICOVA)
- Afección a dominio hidráulico público.

Dependiente de la Confederación Hidrográfica del Júcar

Afecciones ambientales:

- Afección a terreno forestal (PATFOR)
- Afección a monte gestionado por Conselleria y/o vía pecuaria.
- Afección a ZEPA: Sierra de Mariola y el Carrascal de la Font Roja.
- Afección Decreto 178/2005 (Vallados en SNU)
- Afección a ENP o a EP Natura 2000: PORN y PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola. Decreto 79/2007.

Dependiente de la Conselleria que tenga las competencias en tal materia.

Afectaciones culturales:

- Afección a zona de protección arqueológica.

10



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



AJUNTAMENT BANYERES DE MARIOLA

Código Seguro de Verificación: UAAA AHAY 74W4 9VMN HPTX

GUÍA DE TRAMITACIÓN Y ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EDIFICACIONES AISLADAS - SEFYCU 5761635

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://banyeresdemariola.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 29



FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

- Afección a Bien de Interés Cultural
- Afección a Bien de Relevancia Local.

Dependiente de la Conselleria que tenga las competencias en tal materia.

4.- Conservación de una parcelación de características rurales y de la forma de acceso a vial público, justificado mediante:

- Documentación cartográfica o histórica del registro de la propiedad.
Debe acreditarse que las parcelas no han sido sometidas a modificaciones parcelarias de carácter urbanístico.
- Forma de acceso a vial público. En caso de que el acceso no se realice de forma directa a vial público debe explicarse la forma de acceso y aportar la documentación relativa a las servidumbres de paso que permitan el acceso.

5.- Identificación de todas las construcciones, instalaciones y vallado existentes en la parcela, sean o no objeto de Minimización, justificado mediante:

- Plano de representación del conjunto de construcciones, instalaciones (paneles solares, maquinaria exterior, etc.) que existan en la parcela.
Debe acotarse la separación a linderos de todas las construcciones e instalaciones existentes en la parcela. Todo ello se representará sobre la parcela o parcelas catastrales de las que se habrá presentado Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.
- Descripción del vallado, en caso de existir. Representación en planta y alzado acotados.
- Deben identificarse con claridad las construcciones que vayan a ser objeto de minimización de aquellas que cuenten con licencia o bien sean objeto de legalización. Escala mínima de representación 1:500.
- Material fotográfico en el que se vea con claridad el conjunto de construcciones, instalaciones y vallados existentes en la parcela, así como del entorno.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

6.- Identificación de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentran la relación de construcciones e instalaciones anteriores, diferenciándose lo siguiente:

- Construcciones que cuentan con licencia o declaración responsable y se ajustan a ellas.
- Construcciones sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, diferenciando:
 - construcciones que vayan a ser objeto de minimización.
 - construcciones que vayan a ser objeto de legalización ordinaria. Identificación igualmente de las acciones que contendrá el proyecto futuro en relación con las construcciones que no sean legalizables (demolición, o reconfiguración en su caso).
- Identificación de construcciones sobre las que hayan recaído órdenes de demolición tras la tramitación de un procedimiento de disciplina urbanística. En su caso, indicación de las sentencias judiciales o tramitación de procedimientos judiciales asociados a los expedientes⁷.

7.- No superación de la densidad máxima de 3 vivienda por hectárea, para poder acogerse a la declaración de situación individualizada.

Para justificar este parámetro, esta Administración acepta que el interesado lo acredite de alguna forma, entre ellas, alguna de las dos siguientes maneras:

- (1) Identificada la construcción principal destinada al uso residencial que pretende minimizarse, sobre el polígono cerrado que forme esa construcción, tomando el centroide de ese polígono, se trazará una circunferencia de radio 56,4190 metros (1Ha de superficie).

Dentro de esa circunferencia se habrá de justificar que no existe otra vivienda, de tal forma que se acredite que la densidad es inferior a 3 viv/Ha.

Esta comprobación habrá de presentarse sobre la cartografía catastral suministrada por la Dirección General del Catastro en la que sea visible la ortofotografía PNOA más reciente, teniéndose en cuenta todas las construcciones (estén o no catastradas).

⁷ En caso de que existan dictadas sentencias, Cf. C35/2023. https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C-35-23+2023-11-15++PEDREGUER+contest+DG_firmado.pdf/312dd426-8904-a79d-49f1-47989e71548d?t08690780917



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

Los volúmenes construidos que queden dentro del círculo de superficie 1 Ha deben acreditarse en su uso, figuren o no en la base de datos catastral y pertenezcan o no al interesado, al objeto de acreditar que se cumple el requisito de que la densidad del uso residencial es inferior a 3 viv /Ha.

- (2) Alternativamente a la forma anterior, ya que la actual TRLOTUP no estable un criterio geométrico, el interesado podrá justificar el que no se supera la densidad máxima según el criterio que figuraba en la derogada DT 4ª de la Ley 10/2004, que establecía la definición de un círculo de 100 m de radio tomando como centroide la construcción en el que no existieran más de 10 viviendas. La consideración de volúmenes sobre fotografía aérea y la necesaria identificación del uso de estos, estén o no declarados en Catastro, se realizaría de forma análoga a lo dispuesto en el criterio de medición alternativo.

En cualquier caso, se debe justificar que no se supera una densidad de 3 viviendas por hectárea⁸. Con estos datos, debe justificarse la imposibilidad de incluir la edificación en el ámbito de minimización de impactos de núcleos de viviendas consolidados.

8.- Antigüedad de las construcciones e instalaciones, justificado mediante:

- o Ortofotos del Institut Cartogràfic Valencià ICV u otro organismo oficial.
- o Certificado final de obra expedido por técnico competente o certificado de antigüedad de técnico competente.
- o Contratos y facturas de las obras realizadas que contemplen todo el proceso constructivo.
- o Cualquier otro documento que acredite debidamente la fecha de finalización de la vivienda.

Primará siempre para esta Administración cualquier prueba gráfica como pueda ser fotografía aérea oficial sobre cualquier tipo de certificado técnico que contradiga esa realidad.

En caso de que la construcción se haya realizado de forma secuencial en el tiempo, deben identificarse las fases y antigüedad de las mismas, con expresa referencia a la fecha de finalización de las obras en mes y año.

⁸ Cf. C54/2023 https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+54-23+2024-07-03+IBI+contest+DG-2_firmado.pdf/486424d7-cf64-7b64-3f15-24129ffd0006?t21746960650



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025

Únicamente podrán ser objeto de minimización construcciones en las que se acredite una antigüedad anterior al 20 de agosto de 2014.

Justificación del uso residencial de las construcciones objeto de minimización, justificado mediante:

- Levantamiento en planta, alzados y sección, de la situación en la que se encontraban a 20 de agosto de 2014, acotadas en los que se describan todas las construcciones que vayan a ser objeto de minimización en la parcela. En caso de reformas posteriores al 20 de agosto de 2014 que no alteren la edificabilidad, descripción de la fecha de reformas. Identificación nominativa del uso de las estancias. Escala mínima de representación de las construcciones 1:200.
- Fotografías del interior de las estancias de las construcciones que vayan a ser objeto de minimización.

Únicamente podrán ser objeto de minimización construcciones destinadas al uso residencial que tuvieran tal uso a 20 de agosto de 2014. No pueden ser objeto de minimización edificaciones destinadas a otros usos (casetas de aperos, edificaciones agrícolas o ganaderas, edificaciones que den soporte físico a actividades industriales o terciarias, entre otras). Las construcciones auxiliares (por ejemplo una piscina, o barbacoa) conectadas al uso vivienda podrán ser objeto del procedimiento de minimización siempre que exista una vivienda, pero no de forma autónoma y se cumplan todos los requisitos exigidos⁹.

2.1.2.- FASE 1.2.- Visita de los técnicos municipales y emisión de informes en relación con la tramitación de la Declaración de situación individualizada.

Revisada la documentación anterior se podrá requerir al interesado para que se complete. Una vez completa la documentación, se realizará visita de los técnicos municipales para la verificación de la concordancia entre la documentación aportada y la realidad, antes de la resolución motivada del Pleno.

En caso de que el interesado no facilite el acceso al interior de las construcciones objeto de minimización y resto de construcciones declaradas en el expediente, los informes técnicos dejarán constancia de tal circunstancia a los efectos de las resoluciones que se adopten.

⁹ En cuanto a criterios de interpretación se estará a lo dispuesto en el Art. 130 de las NNSS referido a edificaciones auxiliares en edificación aislada, teniendo en cuenta el retranqueo de 20 m. fijado en el Art. 211 NNSS en el residencial en suelo no urbanizable.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

Los informes previos a la resolución que se adopte incluirán las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior Licencia de minimización y, en su caso, de legalización de las construcciones. Para poder establecer estas condiciones edificatorias ajustadas a cada caso particular y sirviendo de guía el Anexo que figura en este documento, será imprescindible que el interesado facilite el acceso a las construcciones objeto de minimización. En caso contrario, no se podrán establecer y, por tanto, no se podrá declarar la situación individualizada.

2.1.3.- FASE 1.3. Declaración por el pleno de la situación individualizada de impacto territorial.

La declaración del Pleno de Situación individualizada de impacto territorial se adoptará a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento (Art. 230.1 TRLOTUP).

La declaración de situación individualizada deberá incluir las Condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior Licencia de Minimización, sirviendo de guía en su exigencia lo dispuesto en el Anexo de este documento.

2.2.- FASE 2: LICENCIA DE MINIMIZACIÓN.

De acuerdo con el Art. 230.2 TRLOTUP, después de haber obtenido la Declaración de Situación Individualizada, la persona interesada ha de solicitar Licencia de Minimización de impacto territorial. Para ello, el interesado aportará:

- 1) Instancia se solicitud.
- 2) Justificación del pago de tributos, equivalente a la tramitación de una licencia de obra mayor:
 - a. TASA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RESPONSABLES VERIFICACIÓN DE DECLARACIONES RESPONSABLES
 - b. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

La base imponible de la liquidación definitiva debe ser acreditada en detalle o, en su defecto, a través de los módulos del cuadro de uso, clase, modalidad y coeficiente que figuran en el Art. 4 de las anteriores ordenanzas.

- 3) Documentación técnica, que incluirá la documentación mínima que a continuación se detalla.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

Tanto si la Licencia de Minimización supone la realización de obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, como si no requiere de obras, se incluirá, conforme al Art. 230.2 TRLOTUP, al menos:

- Estudio de integración paisajística, redactado conforme a lo dispuesto en el Anexo II TRLOTUP¹⁰.
- Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos.
- En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.
- En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, se exigirá 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.
- En cualquier supuesto de existencia de riesgo, se deberá suscribir una declaración responsable en la que se exprese claramente que se 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 la documentación del expediente de Licencia de Minimización (Art. 228 TRLOTUP).
- Trámite de autorización de vertido iniciado ante la Confederación Hidrográfica del Júcar o la solución de depósito estanco, aportando ficha técnica de la fosa¹¹.

¹⁰ En la tramitación del EIP, Cf. [https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+64-23+2024-01-31+ANNA+contest+DG_firmado+\(1\).pdf/08dcc652-9d1a-0eb4-fdcc-c88c7c292856?t13789361109](https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+64-23+2024-01-31+ANNA+contest+DG_firmado+(1).pdf/08dcc652-9d1a-0eb4-fdcc-c88c7c292856?t13789361109)



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

- Certificado de técnico competente en el que se acredite que se cumplen las condiciones de seguridad y salubridad mínimas de las construcciones objeto de minimización.
- Declaración responsable, según formato normalizado por esta Administración, de exoneración de prestación de servicios en rústico.

Si la Licencia de Minimización requiere de obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, o si son necesarias llevar a cabo actuaciones constructivas en respuesta a la disminución de riesgos del apartado anterior, así como si la licencia incluye las obras de adecuación (incluso demolición) que resultasen de la legalización de elementos no minimizables, se incluirá también:

- Proyecto básico visado¹² (Art. 26.4 NNSS) donde se describa la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 190 (servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística) y concordantes de TRLOTUP.
- En el caso de que no se cumpla estrictamente con lo dispuesto en el Art. 211 NNSS y 211 TRLOTUP, como se ha indicado, las construcciones objeto de Licencia de Minimización estarían en una situación de disconformes con el planeamiento. De acuerdo con la redacción del Art. 206.3 TRLOTUP del Art. 11.2 de las NNSS sobre estas construcciones no se permiten ampliaciones de la edificación, por lo que el proyecto sometido a Licencia de Minimización no podrá incluir ampliaciones que supongan consumo de edificabilidad.

¹¹ En el trámite de autorización de ocupación se deberá aportar certificado del técnico que acredite que se trata de una fosa estanca y fotos de la instalación. Informar que, a efectos de posibles inspecciones, deberá conservar:

- Fotografías de la instalación del depósito.
- Documentación de impermeabilidad del depósito:
- o En caso de depósito prefabricado: la ficha técnica (imagen incluida) y la factura en la que conste el modelo.
- o En caso de construcción in situ: informe técnico con los resultados de la prueba de impermeabilidad y estanqueidad.
- Partes de retirada de las aguas residuales emitidos por el gestor autorizado, en el que indique el volumen retirado, la fecha y la depuradora de destino.
- Registro de volúmenes de agua residual generada, o estimaciones según el caso (facturas de agua potable, lecturas de contador de pozo, etc.)

¹² Sobre la cualificación mínima del técnico, Cf. C43/2023.
[https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+43-23+2024-01-17+MARINES+contest+DG_firmado+\(1\).pdf/3c8f80b2-a8ef-fdad-f304-08d78560e03f?t13789174585](https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+43-23+2024-01-17+MARINES+contest+DG_firmado+(1).pdf/3c8f80b2-a8ef-fdad-f304-08d78560e03f?t13789174585)



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

- o Al objeto de trámite de Licencia de Minimización es suficiente la presentación de Proyecto Básico si bien, conforme al Art. 11 LOFCE, el Proyecto de Ejecución será necesario para el comienzo de las obras. De acuerdo con el Art. 2 del RD 1000/2010, el Proyecto de Ejecución ha de presentarse visado.

En caso de que, en relación con la misma parcela, existan construcciones que sean objeto no de minimización sino de legalización ordinaria, el proyecto técnico habrá de hacer mención a tales actuaciones de tal forma que no se concederá Licencia de Minimización sin que ésta incluya además la regularización de otras construcciones, pudiendo en su caso implicar el proyecto la propia demolición de aquéllas.

En el caso de que existan afecciones sectoriales, esta Administración llevará a cabo las comunicaciones pertinentes con las otras administraciones afectadas al objeto de que, en su caso, emitan los informes que sean pertinentes, debiéndose incluir en los proyectos los condicionantes que en ellos se determinen.

La Licencia de Minimización, por regularización de una vivienda en suelo no urbanizable, estará condicionada a la inscripción registral de la vinculación entre la vivienda y la parcela, los condicionantes de la licencia y su indivisibilidad (Art. 214 TRLOTUP y Art. 211. 1.b. NNSS). En caso de incumplimiento de alguno de los parámetros a los que se refiere el Art. 211 NNSS, el otorgamiento de Licencia de Minimización, incluirá la nota marginal en el Registro de la Propiedad sobre que la construcción se sitúa disconforme con el planeamiento, indicando expresamente en la resolución el contenido de limitaciones que ello supone, copiando de forma literal el contenido íntegro del Art. 11.2 NNSS.

Las anotaciones en el registro de la propiedad se realizarán, conforme al Art.65.1.d) RDL 7/2015, mediante nota marginal a la que se refiere el Art.67.3 RDL 7/2015.

El acto de otorgamiento de estas licencias contendrá el conjunto de condicionantes establecidos, que deberán verificarse por parte del Ayuntamiento. 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. (Art. 230.5 TRLOTUP).

En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia posterior de obra o uso que implique una ampliación de la edificación patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables o provisionales (Art. 231 TRLOTUP).

Se considera que no incrementa edificabilidad lo siguiente:



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025

- 1) Lo construido bajo rasante, que únicamente podrá llevarse a cabo siempre que no suponga una ocupación superior al 2% de la superficie de parcela y siempre que se cuente en estos casos con una parcela mínima de 10.000 m2 a la que se refieren los Art.211 NNSS y 211 TRLOTUP. No se podrán llevar a cabo, en ningún caso, modificaciones de la rasante del terreno natural al efecto de que estas construcciones resulten tras la modificación de la topografía del terreno construcciones bajo rasante. Estas construcciones bajo rasante respetarán el retranqueo establecido para todas las construcciones en el Art. 211 NNSS (actualmente 20 metros a todos los linderos).
- 2) Piscinas. Siempre que no se trate de obra de fábrica sobre la rasante natural y que su ocupación, no supere el 2% al que se refiere el Art. 211.1.b.2º TRLOTUP. Siempre que todas las construcciones se realicen en una parcela con, al menos, 10.000 m2 a los que se refiere el Art. 211 NNSS y 211 TRLOTUP.

En caso de que se solicite ampliación de lo construido para un uso no residencial, como almacén agropecuario al que se refiere el Art. 212 NNSS se estará a la tramitación sobre este tipo de construcción que se contiene principalmente en el Art. 215 TRLOTUP siendo preceptivo y vinculante el informe sectorial favorable de la Conselleria competente.



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

2.3.- FASE 3: AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN.

Una vez terminadas las obras, el interesado **deberá** solicitar, en plazo máximo de **4 años** desde la obtención de la Licencia de minimización de impacto territorial, **título habilitante de ocupación**. En la actualidad, tal regulación se contiene en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulació de la declaració responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, debiéndose tener además en cuenta lo dispuesto en el Art. 214 TRLOTUP.

Además de lo indicado en la citada regulación para las edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación anterior (actual Art. 7 Decreto 12/2021), se deberá aportar:

- Justificante pago tributos según la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR DECLARACIONES RESPONSABLES DE OCUPACIÓN.
- Justificación de la correcta declaración catastral del conjunto de construcciones existentes en la parcela, incluso de las obras de reforma, al efecto de la correcta exacción del IBI.
- En el caso de que la vivienda se encuentre en terreno forestal o colindante a él, qué medidas para la **prevención de incendios forestales** se han tomado.
- En el caso de que la vivienda se encuentre en un área inundable, qué **medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección**, se han tomado.
- Si no se adoptan las medidas por riesgo de inundación o incendio. **Declaración responsable que deberá acompañarse con un certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable. **La administración pública quedará exenta** de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio (Art. 228.5 TRLOTUP).

La tramitación del título habilitante de primera ocupación implicará la inspección de la vivienda por parte de los servicios técnicos municipales. En esta inspección se comprobará el cumplimiento de los requisitos exigidos en el trámite de Licencia de Minimización.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025

2.4.- EFECTOS

La Licencia de Minimización –que es previa a la realización de las obras- no regulariza por sí misma la situación en la que se encuentra la vivienda y carece de validez por sí sola a los efectos de legalizar ya que habrán de haberse llevado a término los condicionantes impuestos en ella. **La legalización, por tanto, sólo se alcanzará una vez obtenido el título habilitante de primera ocupación,** determinando el Art. 230 TRLOTUP la **obligación** de su solicitud. Carecerá de eficacia, por tanto, como acto de legalización, la no obtención del título habilitante de ocupación.

En caso de no producirse la aprobación del trámite en alguna de sus fases, decae la posibilidad de alcanzar la legalización de las edificaciones a través de los instrumentos regulados para la minimización, debiendo preceptivamente dictarse y ejecutarse las órdenes que procedan de acuerdo con los artículos 250 y siguientes del TRLOTUP referidos a la Protección de la legalidad urbanística.

Las viviendas regularizadas quedarán sujetas al régimen establecido en la Licencia de minimización de impacto territorial (minimización individualizada).

La vinculación registral implicará, al menos, la indivisibilidad de las parcelas.

En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales¹³.

Se considera que no incrementa edificabilidad lo siguiente:

- 1) Lo construido bajo rasante, que únicamente podrá llevarse a cabo siempre que no suponga una ocupación superior al 2% de la superficie de parcela y siempre que se cuente en estos casos con una parcela mínima de 10.000 m² a la que se refieren los Art.211 NNSS y 211 TRLOTUP. No se podrán llevar a cabo, en ningún caso, modificaciones de la rasante del terreno natural al efecto de que estas construcciones resulten tras la modificación de la topografía del terreno construcciones bajo rasante. Estas construcciones bajo rasante respetarán el retranqueo establecido para todas las construcciones en el Art. 211 NNSS (actualmente 20 metros a todos los linderos).
- 2) Piscinas. Siempre que no se trate de obra de fábrica sobre la rasante natural y que su ocupación, no supere el 2% al que se refiere el Art.

¹³ Cf. C85/2022. https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+89-22+2023-02-28+XIXONA+contest+DG_firmado.pdf/6199ec2b-fb98-12e2-6c90-e09053edea68?t84224441580



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

211.1.b.2º TRLOTUP. Siempre que todas las construcciones se realicen en una parcela con, al menos, 10.000 m2 a los que se refiere el Art. 211 NNSS y 211 TRLTOUP.

Esta Administración podrá regular con resoluciones futuras la autorización de obras de reforma en el interior de vivienda o la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y que no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización, en aquellos casos en que las construcciones minimizadas queden en situación de disconformes con el planeamiento. La concesión de estas licencias complementarias deberá contar con informe previo vinculante de la Conselleria competente en materia de urbanismo y paisaje (Art. 231 TRLOTUP).

En caso de que se solicite ampliación de lo construido para un uso no residencial, como almacén agropecuario al que se refiere el Art. 212 NNSS se estará a la tramitación sobre este tipo de construcción que se contiene principalmente en el Art. 215 TRLOTUP siendo preceptivo y vinculante el informe sectorial favorable de la Conselleria competente.

En caso de que como resultado del trámite de Minimización se observe que se cumple con todos los requisitos exigidos para una legalización ordinaria, en caso de aquellos criterios que fueren más favorables para el interesado (por ejemplo, la prohibición de ampliaciones), se resolvería el procedimiento como si de una solicitud de legalización ordinaria se tratase.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025

ANEXO. CONDICIONES EDIFICATORIAS MÍNIMAS EXIGIDAS PARA LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DE LICENCIA DE MINIMIZACIÓN.

El procedimiento de minimización se caracteriza por una menor exigencia a las construcciones que si se tratase de una nueva licencia para uso residencial o una legalización ordinaria (a la que se exigiría el cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 211 NNSS y 211 TRLOTUP), si bien esta Administración ha de fijar unas exigencias mínimas en este sentido¹⁴.

Se ha de advertir que todo lo que suponga el no cumplimiento de las condiciones exigibles en los Art. 211 NNSS y 211 TRLOTUP supondrá en la concesión de la Licencia de Minimización la anotación en el Registro de la Propiedad por situarse la construcción en una situación disconforme con el planeamiento (Art.206.3 TRLOTUP). La regulación de la situación de disconforme con el planeamiento, asimilada al fuera de ordenación, se contiene en el Art. 11.2. NNSS que limita a futuro las actuaciones en la construcción en el siguiente sentido:

“Los edificios cuyo volumen, techo construido o porcentaje de ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados, se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación de las Normas Subsidiarias en tanto subsistan. En ellos se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona en que se trate. No se permitirá la ampliación de la edificación”.

En el caso de que el expediente incluya también construcciones objeto de legalización ordinaria (no minimizables), serían de aplicación todas las condiciones exigibles en los Arts. 211 NNSS y 211 TRLOTUP.

A continuación se detallan las condiciones edificatorias mínimas:

¹⁴ Cf. C72/2022. https://mediambient.gva.es/documents/20551182/0/C+72-22+2023-02-02+Contest+DG_firmado.pdf/c894a013-3b2d-06f1-aad1-aa7aa075b99f?t84224164060



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

Condiciones urbanísticas:

Art. 211 TRLOTUP – Art 211 NNSS	Exigencia mínima en licencias de minimización en situación individualizada
Art. 211.1.i) NNSS. Justificación de la no formación de núcleo de población.	Se exige mediante la justificación del cumplimiento del criterio de densidad inferior a 3 viv/Ha.
Art. 211.1.a) NNSS. Parcela mínima con superficie mayor de una hectárea por vivienda.	No se exige.
Art. 211.1.b) NNSS. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.	Se exige en los mismos términos.
Art. 211.1.c) NNSS. Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 20 metros.	No se exige.
Art. 211.1.d) NNSS. Acceso directo a vial público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.	Se debe justificar la forma de acceso. No se exige separación mínima.
Art. 211.1.e) NNSS. Altura máxima de 7 metros en dos plantas.	No se exige.
Art. 211.1.f) NNSS. Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.	No se exige.
Art. 211.1.g) NNSS. Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.	Se exige en los mismos términos. Ver forma de acreditarlo (*)
Art. 211.1.h) NNSS. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación.	Se exige en los mismos términos. Ver forma de acreditarlo (**)



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

(*) Criterios de adecuación de las construcciones:

Después de haber obtenido la Declaración de situación individualizada y, en el trámite de solicitud de Licencia de Minimización, se debe presentar Estudio de Integración Paisajística (Art. 230 TRLOTUP). Este estudio se regula en el Anexo II TRLOTUP. Además de lo exigido allí, se habrá de justificar en el proyecto:

○ **Acabados exteriores**

Como criterio general, los materiales y acabados de todos los elementos exteriores (fachadas y cubiertas) han de ser coherentes con el entorno. En este sentido:

- No se autorizará el dejar a la vista la fábrica de bloques de hormigón o de ladrillo sin revocar o pintar.
- Se deberán adecuar y mejorar los paramentos exteriores de la vivienda, priorizando las fabricas de masonería y las tapias de barro tradicionales; los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales empleados; enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral; o encalados.

○ **Instalaciones**

Todas las instalaciones o contenedores de instalaciones exentos a las edificaciones deberán estar integrados en el entorno, buscando la ubicación más idónea en la parcela para que sean lo menos visible posible, revestidos y pintados con colores apropiados o camuflados con elementos vegetales.

○ **Telecomunicación y antenas**

Si no existen puntos de conexión en el entorno próximo, la instalación de antenas individuales se hará de tal manera que no suponga un impacto paisajístico y visual en el entorno.

○ **Preservación del paisaje en la parcela**

Se deberá mantener el carácter del paisaje del entorno en, por lo menos, 2/3 o el 70% de la parcela, procurando el cumplimiento del artículo 211 TRLOTUP, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara lo contrario (por ejemplo, para adoptar medidas de autoprotección contra incendios).

○ **Vegetación**

En general, se recomienda usar una vegetación autóctona y adaptada al clima, que no tenga altos requerimientos de riego.

25



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025



AJUNTAMENT BANYERES DE MARIOLA

Código Seguro de Verificación: UAAA AHAY 74W4 9VMN HPTX

GUÍA DE TRAMITACIÓN Y ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EDIFICACIONES AISLADAS - SEFYCU 5761635

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://banyeresdemariola.sedipualba.es/>

Pág. 25 de 29



FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

Además, se indican una serie de recomendaciones:

La vegetación a emplear dentro de las parcelas se debe situar y diseñar teniendo en cuenta las masas vegetales del entorno, de manera que quede integrada tanto en lo que se refiere a colores, texturas, volumen como en altura.

Se evitaren plantaciones o jardines con características ajenas al entorno donde se ubica, buscando su integración en el entorno natural.

Se recomienda que no se usen fertilizantes químicos ni productos fitosanitarios. Se evitaren las especies vegetales catalogadas como invasoras.

En entornos con riesgo de incendios forestales, se recomienda que para la elección de la vegetación se tenga en cuenta la guía "Jardinería de baja inflamabilidad elaborada por la Dirección General de Prevención de Incendios Forestales". En las zonas con riesgo de incendios, se evitara el uso de especies vegetales altamente combustibles, sustituyéndolas por especies resistentes y menos combustibles. Las especies serán elegidas en base a criterios, como exposición, necesidades de suelo, agua, etc., siendo el criterio de inflamabilidad recomendable en entornos forestales, para lo que se recomienda la guía de jardinería de baja inflamabilidad que se ha indicado anteriormente. En todo caso, se cumplirá con los mínimos establecidos en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).

() Criterios sobre la resolución adecuada y suficiente de los servicios:**

El proyecto debe justificar, conforme al Art. 211.1.h) NNSS la resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y depuración de los vertidos (esto último debe ser coherente con el trámite que se lleve a cabo ante la Confederación Hidrográfica del Júcar de autorización de vertido, que se debe haber iniciado en el momento de petición de Licencia de Minimización y que debe haber concluido en el momento de solicitud de Título habilitante de ocupación; o trámite alternativo de no autorización de vertido por optarse por solución de depósito estanco). Debe advertirse que, el coste que pudiere implicar la extensión de redes de servicios correrá siempre a cargo de la parte promotora (Art. 211.3. TRLOTUP).

Se exigirá la presentación de documento normalizado por esta Administración de exoneración de prestación municipal de servicios en suelo rústico.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

Condiciones de seguridad de la edificación, funcionalidad y habitabilidad:

Al objeto de poder garantizar unas condiciones mínimas de seguridad, funcionalidad y habitabilidad de la edificación, ya que las construcciones pueden haberse realizado de forma autoconstruida o sin proyecto técnico soporte, se exigirá:

- Certificado de técnico competente en el que se acredite que se cumplen las condiciones de seguridad y salubridad mínimas de las construcciones objeto de minimización. Alternativamente a lo anterior y para determinar su alcance, aunque las construcciones tengan menos de 50 años, ya que no se tratará en ningún caso de construcciones anteriores al año 1975, podrá presente registrado, de forma voluntaria para justificar este punto, el Informe de Evaluación del Edificio de la Comunidad Valenciana IEEV.CV, conforme a la normativa que esté en vigor. Este documento servirá para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad mínimas, y en su caso, contendrá las obras necesarias mínimas para alcanzarlas.

En relación con la geometría y programa mínimo exigible, al objeto de garantizar una habitabilidad para el uso residencial mínima, no será exigible lo dispuesto en el actual DC09 (o normativa que lo sustituya) pero la construcción actual o las adaptaciones mediante obras para alcanzar el mínimo de habitabilidad, habrán de cumplir con el mínimo siguiente:

Considerando que la estricta aplicación de las normas de habitabilidad y del CTE puede dar lugar a situaciones inviables técnica y económicamente, y que una vez minimizadas, estas viviendas pueden ser objeto de segundas ocupaciones (Art. 34.2 de la LOFCE), teniendo en cuenta lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 151/2009 del de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda:

Disposición Adicional Segunda.

Renovación de licencia municipal de ocupación, para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 3

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para las viviendas a que se refiere el artículo 2 apartado 3 de este decreto, dichas viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, y a su desarrollo en virtud de la Orden de 22 de abril de 1991.

De acuerdo con lo anterior, las viviendas cuya licencia de ocupación pretenda renovarse se ajustarán a lo siguiente:

a) Viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras fuera anterior a la fecha de 23 de septiembre de 1989, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda existente según la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

b) Viviendas cuya licencia municipal de obras o, en su caso, de edificación fue solicitada en el periodo comprendido entre la fecha citada en el anterior subapartado y hasta el día anterior a la entrada en vigor del presente Decreto, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda de nueva planta conforme a la citada Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

Por tanto, se deberá justificar en la Licencia de Minimización el cumplimiento de lo siguiente:

- Viviendas totalmente terminadas antes del 23-09-1989: Condiciones de habitabilidad de la vivienda existente de la HD-91.
- Viviendas terminadas entre 24-09-1989 y el 02-01-2010: Condiciones de habitabilidad de la vivienda nueva planta de la HD-91.
- Viviendas terminadas entre 03-01-2010 y 20-08-2014: Condiciones de habitabilidad de la DC-09.

Condiciones mínimas exigibles en caso de afecciones sectoriales:

Serán las que finalmente impongan los organismos con competencia en la emisión de informes sectoriales, que serán de obligado cumplimiento y se recogerán en la Licencia de Minimización que llegue a otorgarse.

Se incluirán en todo caso los condicionantes que se impongan por la Confederación Hidrográfica del Júcar en la supervisión de la autorización de vertido así como las recomendaciones de seguimiento de los sistemas estancos. En caso de que esté en tramitación la autorización, quedará condicionada a lo que la CHJ disponga.

Condiciones mínimas exigibles en caso de que las construcciones se sitúen en zonas de riesgo forestal o de inundación:

El proyecto debe incluir las medidas de mitigación recomendadas por el PATRICOVA. El PATRICOVA en su anexo I, de Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización, indica que, en cualquier caso, la administración velará porque las actuaciones previstas en el proyecto de obras de minimización contemplen medidas como las previstas en el PATRICOVA o similares, acompañándose dicho proyecto de la declaración responsable en la cual el promotor es concedor y único responsable de cualquier suceso de inundación que sufra la vivienda.

En caso de viviendas en zonas de riesgo, se exigirá presentar junto a la Licencia de Minimización, 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



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMÁS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025





FIRMADO POR

Técnico Administración General
Vicente Pascual Pérez
VICENTE PASCUAL PÉREZ
09/04/2025



AJUNTAMENT
BANYERES
DE MARIOLA

Registro de Entidades Locales nº: 01030211
NIF: P0302100C

Oficina Técnica

Expediente 1464998W

medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta circunstancia será anotada en el Registro de la Propiedad en caso de concederse Licencia de Minimización.



FIRMADO POR

Arquitecto Técnico Municipal
Juan Alberto Espinosa Tomás
JUAN ALBERTO ESPINOSA TOMAS
09/04/2025



FIRMADO POR

Arquitecto Municipal
Carlos Fernández Salgado
CARLOS FERNÁNDEZ SALGADO
09/04/2025

