

ORIENTACIÓN SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA LOTUP PARA LA LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE (SUELO RÚSTICO)

El pasado 8 de febrero de 2019 ha entrado en vigor la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP de la Comunidad Valenciana, que contempla un proceso de legalización para los núcleos de viviendas consolidadas en suelo no urbanizable (suelo rústico), cuya construcción se haya efectuado al margen de la legalidad y no se puedan aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística.

-Requisitos que debe cumplir las viviendas: (ART. 210)

- Núcleos de viviendas consolidadas con una densidad de al menos 3 viviendas por hectárea.
- Grupos de viviendas (viviendas aisladas) con menor densidad se podrán considerar cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales
- Estar construida y acabada antes del 20 de agosto de 2014.
- Que no exista sobre ellas una sentencia judicial firme.

Con las siguientes condiciones:

- Si es suelo de protección ambiental necesitará informe previo de la administración competente.
- Si es en terreno forestal o área inundable deberá presentar declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, e inscribir el riesgo, si existe, en el Registro de la Propiedad.

-¿Cuál es el procedimiento para legalizar la vivienda?

Existen dos casos:

1º) VIVIENDAS AGRUPADAS. (ART. 211)

Si la vivienda pertenece a un núcleo igual o superior de 3 viviendas por hectárea la legalización se llevará a cabo mediante la tramitación previa de un **Plan Especial de Minimización de Impactos**.

Corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial que debe incluir al menos la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta.
- Planos del estado actual
- Planos de ordenación
- Estudio de integración paisajística
- Estudio de viabilidad económica de la inversión
- Estudios y documentación requerida por la normativa ambiental aplicable

Y corresponde al Ayuntamiento la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador que debe incluir al menos la siguiente documentación:

- Proyecto de urbanización
- Anexo en el que se describirán las obras a ejecutar en el interior de las parcelas particulares

- Estudio de los costes de la implantación de servicios
- Estudio de los costes de las obras a ejecutar en el interior de cada una de las viviendas particulares
- Convenio urbanístico entre los propietarios y la administración que contemplará, como mínimo, lo siguiente:
 - Regulación de los costes que habrán de ser asumidos por los propietarios, mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en el convenio.
 - Regulación del deber de cesión a la administración del suelo preciso para las dotaciones públicas y suelos terciarios a incorporar a la gestión de la regularización.
 - Regulación de los plazos para hacer efectiva la cesión a la administración de los suelos.

Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, que serán sufragadas por los propietarios, podrán ser legalizadas mediante la **solicitud de licencia de obras de legalización** ante este Ayuntamiento, para acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el plan especial de la actuación de minimización de impacto territorial, teniendo en cuenta que:

- No se podrá conceder ninguna licencia de obra que implique una ampliación de la edificación.
- Las parcelas serán indivisibles, salvo para agregación.
- Se prohíbe, la edificación en las parcelas no construidas aunque se incluyan en los planes especiales.

2º) VIVIENDAS AISLADAS. (ART. 211 BIS)

Si la vivienda no se puede incluir en el apartado anterior por ser viviendas aisladas deberá solicitar una **declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial** ante este Ayuntamiento, que deberá incorporar la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos.

Tras haber obtenido la declaración citada anteriormente, la persona interesada, ha de solicitar una **licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación** al Ayuntamiento que debe incluir los siguientes documentos:

- Estudio de integración paisajística
- Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales
- Medidas correctoras propuestas para evitarlos
- Proyecto Básico

La persona interesada tendrá un plazo de 4 años, desde la obtención de la licencia, para solicitar la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras así como el resto de documentos técnicos necesarios.

-¿Qué efectos tendrá la legalización de las viviendas? (ART. 212)

La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos regulados en el anterior apartado implicará la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística que ya existan sobre la vivienda, con independencia de la situación jurídica administrativa en la que se encuentre, siempre que no exista una sentencia judicial firme.