



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
1083/2024	El Pleno	04/09/2025

La Secretària de l'Ajuntament de Pego,

CERTIFIQUE: Que en la sessió celebrada en la data indicada es va adoptar, entre altres, l'acord següent:

DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA NÚM. 1 DE 28 D'AGOST RELATIU A LA DECLARACIÓ DE SITUACIÓ INDIVIDUALITZADA DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL DE VIVENDA EXISTENT EN PTDA. MOSTALLA, POLÍGON 1, PARCEL·LA 315.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

RESOLUCIÓ

La Secretària dona lectura del dictamen de la Comissió informativa núm. 1.

Produïdes les intervencions segons consta a la videoacta i sotmesa la proposta a votació, s'aprova per unanimitat, que representa la majoria absoluta.

“DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA Nº 1 ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, OBRAS Y SERVICIOS Y SEGURIDAD CIUDADANA, SOBRE SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL DE LA VIVIENDA EXISTENTE EN LA PDA. MOSTALLA, POL. 1, PARC. 315. EXPT. Libro SIMIT: 3/2024 y G/1083/2024.

En relación con el asunto de referencia y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 97.1 y 82.2 del ROF, esta Comisión Informativa, en sesión celebrada el 28 de agosto de 2025, acordó por mayoría de los miembros presentes (cuatro votos a favor y cinco abstenciones), someter al Pleno el siguiente dictamen con propuesta de acuerdo, a partir del informe emitido por la arquitecta municipal, que luego se dirá.

“Vista la instancia formulada por Pere Joan Pons Cambrils, con NIF: 53.216.025-M, en representación de M.ª Carmen Sendra Fillol, con NIF: 74.084.657-R (registro de entrada número 2024-E-RE-934 de 20 de marzo de 2024, referencia Expediente **G/1083/2024 y Libro SIMIT: 3/2024**, mediante la que solicita que sea declarada la *situación individualizada de minimización de impacto territorial de vivienda existente en Pda. Mostalla, Polígono 1, Parcela 315*; y

RESULTANDO que





Primero.- Previos los trámites oportunos, el 11 de agosto de 2025 se ha emitido, por la Arquitecta municipal, informe favorable a la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, de tenor literal siguiente:

“(...) ANTECEDENTES

PRIMERO.- Objeto de la solicitud.

La solicitud tiene por objeto la Declaración de la Situación Individualizada de minimización de impacto territorial para una vivienda unifamiliar aislada y barbacoa, situada en la parcela 1, del polígono 315, identificada con la referencia catastral: 03102A001003150000DB.

Dicha parcela cuenta con una superficie de 2.826 m², según la información obrante en la Sede Electrónica de Catastro. La persona interesada indica que la vivienda tiene 146m2 en una sola planta.

Según la escritura registral la superficie de la parcela es de 2.643 m², y la vivienda 146m2.

SEGUNDO.- Condiciones Urbanísticas.

En cuanto al planeamiento de aplicación a la parcela donde pretenden llevarse a cabo las obras es de aplicación:

- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 16 de noviembre de 1998 (Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia número 50 y 135, de 2 de marzo y 15 de junio de 1999) -en adelante PG-, que clasifica la parcela como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

TERCERO.- Tramitación de la solicitud. Actuaciones.

A) Formalización de la solicitud

A los efectos de complementarla y dotarla de contenido, se ha presentado:

1. Documentación Técnica para Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial (DSI) de VIVIENDA AISLADA.

El cual incluye lo siguiente:

- Memoria justificativa
- Planos
- Facturas de los suministros
- Escritura registral
- Fotos del estado actual interiores y exteriores

A los antecedentes expuestos les son de aplicación los siguientes

INFORME TÉCNICO





PRIMERO.- En cuanto al régimen del Suelo No Urbanizable, se estará sujeto a lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes 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 (TRLOTUP en adelante).

En cuanto al régimen de la Minimización de Impactos Territoriales y Declaración de Situación Individualizada (MIT y DSI, en adelante) en el Suelo No Urbanizable, los artículos 228 y siguientes del TRLOTUP.

El art. 230 del TRLOTUP, establece:

*“1. Las personas propietarias de edificaciones susceptibles de acoger los usos residenciales previstos en el artículo 228 de este texto refundido que, por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización deberán solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial. Para ello, deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de los previstos en el artículo 228.2 de este texto refundido. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial a través de una **decisión reglada y singular** sobre el cumplimiento de los requisitos legales que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento. 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.*

La declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial implicará la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre las obras que puedan regularizarse. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en tramitación o ejecución.

2. Después de haber obtenido la declaración a que se refiere el apartado anterior, la persona interesada ha de solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento a la que debe adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, un proyecto básico, 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 y concordantes de este texto refundido.

(...)”

Por su parte el art. 288 del TRLOTUP dice:

Artículo 228. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable.

1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.





2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.

3. Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial, a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014. (...)”

Se estará también sujeto a los documentos: “*Guía orientativa para la minimización del impacto territorial: regularización de viviendas en suelo no urbanizable*” (GMIT en adelante), publicada por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en su versión de marzo de 2021; y al “*Manual de Elaboración, Definición y Tramitación de la Documentación Técnica de los Proyectos de Minimización de Impacto de Viviendas en Suelo No Urbanizables: Procedimiento de declaración Individualizada*”, publicado por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en su versión de julio de 2022.

SEGUNDO.- El planeamiento de aplicación es el constituido por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pego. Debe mencionarse en relación con el mismo, la normativa urbanística contenida los Títulos VI, VII y VIII de las NNUU del PGOU, con carácter general, y los artículos 287 y 292 en particular para el Suelo NO URBANIZABLE COMÚN.

Examinados los antecedentes de hecho y los fundamentos técnicos expuestos así como los preceptos de general aplicación, la funcionaria que suscribe deduce las siguientes

TERCERO.- Que, de acuerdo con el planeamiento, se constata que el suelo donde se ubica la edificación sobre la que se inicia la solicitud de DSIMIT tiene la siguiente clasificación y calificación.

Calificación: Zona V (asimilable a Zona X)
Clasificación: Suelo no Urbanizable Común

CUARTO.- Que, realizadas las comprobaciones oportunas, de acuerdo con la documentación adicional proporcionada junto con la solicitud de DSIMIT, se ha podido corroborar que la parcela identificada en la solicitud de DSI:

- Mantienen la morfología rural y no se cumplen con las características propias de las zonas urbanizadas, por lo que **conservan una parcelación de características rurales**.

De acuerdo con la memoria técnica aportada, las capturas aéreas del visor ICV-GVA y la información catastral disponible, se observa lo siguiente:

- Las construcciones existentes se presumen **acabadas antes del 20 de agosto de 2014**.

De conformidad con la memoria descriptiva y las capturas del ICV-GVA, se observa que la vivienda se encontraba finalizada que el actual a fecha del 20 de agosto de 2014.





- La **densidad del ámbito definido es inferior a 3 viviendas por hectárea** y la vivienda no forma un núcleo de población.

Captura obtenida del Visor Cartográfico del ICV. Viviendas susceptibles de MIT.

Sumando las dos viviendas que se encuentran cerca y a priori son susceptibles de minimizar el impacto territorial suman un área total de (2.318 m² + 1.756 m² + 1.760 m² + 1.633 m² + 2.826 m² + 1.970 m² + 3.448 m²) 15.711 m²; obteniendo una densidad total de 3 viviendas en 15.711 m², es decir, significativamente menor que la indicada por el TRLOTUP.

Captura obtenida del Visor Cartográfico del ICV. Agrupación de las viviendas próximas.

QUINTO.- En relación al alcance de los documentos técnicos a presentar, como mínimo, será:

- **Análisis de afecciones ambientales-territoriales y medidas correctoras.**
- **Estudio de integración paisajística.**
- **Carta de pago de las tasas que se devenguen y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras.**
- **Proyecto básico:** describirá el estado actual de los elementos existentes y las actuaciones a ejecutar para llevar a cabo dichas medidas de minimización de impactos, en especial atención a: (1º) abastecimiento de agua, (2º) sistema de gestión de residuos, (3º) sistema de tratamiento de aguas residuales y (4º) energía solar renovable para cubrir la demanda eléctrica. Incluyendo fichas técnicas y contratos de suministros.

No se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad actual, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. Asimismo, la ocupación del suelo no podrá ser ampliada, reduciendo, si es el caso, el pavimento impermeable.

CONCLUSIÓN. Por todo ello, a juicio de la técnica que suscribe, tanto las características de las parcelas identificadas como las edificaciones existentes **cumplen** con los requisitos mínimos exigidos para el otorgamiento de la DSIMIT, según lo establecido en el artículo 230 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.

Por tanto, se informa favorablemente para el otorgamiento de la Declaración de Situación Individualizada.

El interesado deberá aportar la solicitud de licencia de Minimización de Impacto Territorial con el contenido mínimo expuesto en el punto *QUINTO y en el ANEXO I*.

Lo que se informa a los efectos oportunos."





ANEXO 1

CONDICIONES EDIFICATORIAS

Descripción de la parcela existente.

La parcela existente es la 315, del polígono 1, identificada con la referencia catastral 03102A001003150000DB. Cuenta con una superficie de 2.826 m², según la información obrante en la Sede Electrónica de Catastro, y 2.643 m² según documentos presentados para la solicitud.

Descripción de las construcciones existentes en la parcela.

De acuerdo con la documentación aportada, las construcciones existentes en la parcela son: una vivienda y una barbacoa. La barbacoa se considera que se pueden incluir junto con la vivienda en la declaración solicitada, al tener un carácter de uso complementario de aquella.

Descripción de las afecciones detectadas en el informe de Guia-T.

Según el informe de Guia-T, que se da por reproducido:

Y la parcela se encuentra afectada por Vías pecuarias, Red de Carreteras, Red de Ferrocarriles, Paisaje y Movilidad Urbana Sostenible.

Se comprueba que la parcela se encuentra a menos de 500m de suelo forestal, y que no queda afectada por el PATRICOVA.

Establecimiento de las condiciones edificatorias.

La posterior licencia de edificación tendrá como objeto la minimización de impacto territorial de la edificación existente.

La superficie construida no podrá superar la actual consumida por la vivienda y la barbacoa.

Las condiciones edificatorias se regulan por las normas aplicables al suelo no urbanizable común del PGOU de Pego.

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 provisionales.

Se podrán autorizar obras de reforma o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización.

Además, en el proyecto se deberá aportar justificación de la previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, según lo dispuesto en la Directiva (UE) 2020/2184 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo





humano, y el Decreto 58/2006, de 5 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

El suministro de energía eléctrica será, preferentemente, por instalación fotovoltaica de autoconsumo.

También se deberá justificar la *adecuada gestión de los residuos* y el *tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo*, en aplicación de lo dispuesto en los Capítulos II y III del Título V del Real Decreto 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como las obras necesarias para asegurar estas instalaciones.

Todo ello sin que de la DSIMIT se pueda deducir que estos servicios se prestarán por el Ayuntamiento de Pego.

Conclusión.

Las afecciones detectadas en el informe Guía-T se deberán justificar en el proyecto básico sin perjuicio de otras que pudieran surgir durante la redacción del mismo por el mero hecho de realizar un estudio más exhaustivo de la parcela en cuestión y su zona colindante.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL

- Estudio de integración paisajística
- Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos
- Proyecto básico, donde se describe la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 190 y concordantes del TRLOTUP (abastecimiento de agua potable, vertidos residuales, gestión de residuos).
- Carta de pago de las tasas que se devenguen y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras.”

Segundo.- El 13 de agosto de 2025 se ha emitido informe jurídico por la Técnica de Administración General con el visto bueno de la secretaria acetal., que se da por íntegramente reproducido.

CONSIDERANDO lo dispuesto en:

- Los artículos 21 y siguientes, y concordantes, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Los artículos 4, 22.2, 25, y 47, y concordantes, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El artículo 230, y concordantes, 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 (TRLOTUP).”





Visto que el referido expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procede su aprobación por el Pleno, a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales, que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento. Por todo ello, el Ayuntamiento Pleno, **ACUERDA:**

PRIMERO. Declarar la situación individualizada de minimización de impacto territorial para la siguiente edificación, sita en suelo no urbanizable común, de Pego: vivienda unifamiliar aislada situada en la *Pda. Mostalla, Polígono 1, Parcela 315*, identificada con la referencia catastral 03102A001003150000DB.

Esta declaración se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

SEGUNDO. Comunicar a la persona interesada que deberá solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento, a cuya solicitud deberá adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, y un proyecto básico, 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 y concordantes del TRLOTUP, sin perjuicio de la liquidación tributaria que proceda.

Las condiciones edificatorias a las que deberá ajustarse la referida licencia de legalización de la construcción (minimización de impacto territorial) son las señaladas en el informe técnico reproducido en el resultando primero de este acuerdo, sin perjuicio de las que puedan ser exigidas por cualesquiera informes y/o autorizaciones que, en su caso, fueran necesarios por razón de la clase de suelo.

En un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de dicha 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.

TERCERO. La declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial implicará la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que, en su caso, recaigan sobre las obras que puedan regularizarse.

Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en tramitación o ejecución, en su caso. Ambas suspensiones se levantarán si fueran denegadas la licencia de minimización o la de ocupación o caduque su vigencia.

Todo ello sin perjuicio del contenido del informe técnico municipal, antes transcrito.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas, con expresión de los recursos procedentes.”

I perquè conste i sortisca els efectes oportuns, expedisc la present d'ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'advertència de l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, de que la present certificació s'extrau de la minuta de l'acta corresponent i queda subjecta a la seua aprovació.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



