

La Secretaria de l'Ajuntament d'Alzira

### **CERTIFICA:**

Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 27/05/2026, va adoptar l'acord següent:

15.- 4578/2026 - ÀREA GESTIÓN DEL TERRITORIO. EXP. 4578/2026. APROVACIÓ ESTUDI DELIMITACIÓ DE LES ZONES DE MINIMITZACIÓ D'IMPACTE TERRITORIAL DE LES VIVENDES EN SÒL NO URBANITZABLE

### ANTECEDENTES

1.- En el expediente de contratación 4578/2026, se licitó un estudio técnico-diagnóstico para permitir identificar, analizar y delimitar las áreas susceptibles de aplicación de medidas de minimización del impacto territorial de las viviendas construidas irregularmente en suelo no urbanizable de todo el término de Alzira, con el siguiente alcance, según la memoria redactada por los servicios técnicos de urbanismo:

Identificación de viviendas susceptibles de minimización y propuesta gráfica de delimitación de áreas susceptibles de minimización, diferenciando entre:

- Procedimiento colectivo de minimización: ámbitos con suficiente concentración de viviendas que permitan su ordenación conjunta bajo un proyecto de intervención global, mediante Plan Especial de regularización de viviendas y de minimización territorial (PEMIT).
- Procedimiento individual de minimización: viviendas aisladas que, por sus características y localización, deban acogerse a un proceso individual mediante procedimiento de Declaración de Situación Individualizada de MIT (DSI).

2.- El procedimiento de contratación culminó con la adjudicación del contrato de servicios de redacción a JOSE VICENTE GREGORI FERRER, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de noviembre de 2025, rectificado por acuerdo del mismo órgano de 17 de diciembre de 2025.

3.- En fecha 26/03/2026, registrado al nº 2026010460, el adjudicatario presentó el estudio contratado, denominado "DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL DE LAS VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE"

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS.-

I. Los artículos 228 a 231 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), regulan los procedimientos de regularización de las viviendas diseminadas en el suelo no urbanizable, a través de los llamados procedimientos de minimización de impacto territorial.

El artículo 228.3 determina que "*[ú]nicamente 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. [...]*"

II. El artículo 228.1 otorga a los instrumentos de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, la posibilidad de delimitar zonas de núcleos de viviendas consolidados en suelo no urbanizable que deben minimizar su impacto territorial y cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación, fijando igualmente la posibilidad de regulación de la minimización a través de Planes Especiales e instrumentos de gestión específicos, al efecto de legalizar tales núcleos de viviendas, conforme a lo dispuesto en el artículo 229. Son las llamadas minimizaciones colectivas.

Por su parte, el artículo 230 permite la minimización de edificaciones aisladas y alejadas de todo núcleo de viviendas que no puedan integrarse en un plan especial de minimización, para lo cual deben solicitar al Ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial. Son las minimizaciones individualizadas.

III. El apartado 2 del artículo 228 establece que "*[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. 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.*"

Esta redacción legal suscitó dudas en cuanto a su aplicación. Por ello, la Dirección General de Urbanismo, en marzo de 2021 publicó una guía interpretativa del precepto para que los municipios dispusieran de criterios orientativos mínimos de identificación de minimizaciones colectiva e individualizada. Sin embargo, la aplicación de tales criterios ha seguido llevando a conclusiones contradictorias entre las justificaciones de los interesados y las de los servicios técnicos.

IV. El artículo 228 otorga a la ordenación estructural la posibilidad de zonificar minimizaciones colectivas y la propia guía permitió que, aún sin disponer de un instrumento de ordenación estructural que estableciera la zonificación de minimizaciones colectivas, los Ayuntamientos pudieran permitir la tramitación de Planes Especiales de aprobación autonómica, tanto de oficio como a instancia de los interesados, que pudieran delimitar ámbitos de actuación mediante este procedimiento colectivo.

Ello no obsta a que el municipio pueda disponer de un documento técnico que permita la delimitación de ámbitos de minimización colectiva, conforme al TRLOTUP, y la identificación de aquellas viviendas que pueden ser susceptibles de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial. Tal y como se señala en el estudio, "*[e]l presente documento, que como ya se ha indicado anteriormente, no*

*tiene la consideración de instrumento de planeamiento, sirve como análisis territorial de apoyo a los Departamentos municipales para establecer que edificaciones residenciales del suelo no urbanizable anteriores al 2014 son susceptibles de acogerse a los procesos de minimización del impacto territorial establecidos en el TRLOTUP y de apoyo a la hora de tramitar los futuros instrumentos de planeamiento y las solicitudes de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial."*

Según la memoria del estudio, "[p]ara la delimitación de las agrupaciones de viviendas se sigue el siguiente procedimiento:

- *Generación de una capa de puntos de acceso a las viviendas en los ejes de los caminos existentes.*
- *Generación de un "buffer" de 50 metros de radio para cada uno de los puntos*
- *Agrupación de las parcelas vinculadas cuyos buffers de 50 metros se superpongan y se correspondan con un camino común.*

*Con esta delimitación de agrupaciones por distancias queda determinar la densidad de cada una de ellas par ver si es superior o inferior a 3 viv/Ha, que será el parámetro que determine el procedimiento colectivo o individual.*

*Teniendo en cuenta lo indicado en el Manual para la minimización de impactos de situaciones individualizadas, nada se indica en relación con la forma de cómo debe delimitarse esa forma geométrica que nos diga si existen 3 o más viviendas /Ha, requisito de densidad que determina la obligación de tramitar un PE.*

[...]

*En el presente documento se delimitan las agrupaciones en base al número de viviendas con distancias inferiores a 100 metros y la densidad atendiendo al ámbito que agrupa todas las parcelas vinculadas, pero se indica también como parámetro la densidad que supondría considerar el polígono catastral al que pertenecen esas parcelas y cuyo resultado es sensiblemente inferior, por lo que el criterio final del procedimiento a seguir será el sugerido por el citado Manual:*

*Aquel que suponga una mejor gestión posterior de las obras de minimización a llevar a cabo y que la facilite, evitando trámites administrativos innecesarios. Recordemos que la figura está pensada para minimizar (paliar/disminuir/evitar) los impactos medioambientales y territoriales que provocan viviendas en SNU.*

Teniendo en cuenta las soluciones técnicas relativas a:

- *Vertidos*
- *Recogida de residuos*
- *Ampliación de viales*
- *Abastecimiento de agua*
- *Saneamiento"*

Efectuada la delimitación, conforme a la metodología expuesta, resulta la existencia de un total de 2.745 viviendas, de las cuales se sujetan al régimen de minimización colectiva 481 distribuidas en 22 agrupaciones, resultando el resto susceptibles de minimización individualizada.

**V.** La aprobación de este documento, es un acto administrativo dirigido a una pluralidad indeterminada de destinatarios, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 30 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debe ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

**VI.** Dado que se trata de un documento que sirve como análisis territorial de apoyo a los Departamentos municipales para establecer que edificaciones residenciales del suelo no urbanizable anteriores al 2014 son susceptibles de acogerse a los procesos de minimización del impacto territorial establecidos en el TRLOTUP y de apoyo a la hora de tramitar los futuros instrumentos de planeamiento y las solicitudes de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, cuya aprobación corresponde al Pleno conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la LRBR y 230 TRLOTUP respectivamente, a este órgano compete la aprobación del documento de Delimitación de las zonas de minimización de impacto territorial de las viviendas en suelo no urbanizable.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Modelo de Ciudad de fecha 26 de mayo de 2026.

A continuación se producen las siguientes intervenciones:

<< .....>>

Finalizadas las intervenciones, el Pleno del Ayuntamiento, tras deliberación y por 10 votos a favor (6 COMPROMIS, 3 PSOE, 1 UCIN); ningún voto en contra; y 10 abstenciones (6 PP, 2 VOX, 1 CS, 1 de la concejal no adscrita Mar Chordá Rodríguez), de los veinte miembros presentes en la sesión, de los veintiuno que de hecho y de derecho constituyen la totalidad de la Corporación municipal, ACUERDA:

**Primero:** Aprobar el documento de Delimitación de las zonas de minimización de impacto territorial de las viviendas en suelo no urbanizable elaborado por José Vicente Gregori Ferrer en base a los razonamientos técnicos y jurídicos que contiene la parte expositiva de este acuerdo.

**Segundo:** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia con indicación de que, contra el mismo, por tratarse de un acto administrativo, cabe interponer recurso potestativo de reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel en que se publique el acto o, directamente recurso contencioso-administrativo ante los órganos de dicha jurisdicción, contados igualmente desde el día siguiente a aquel en que se realice la publicación de este acuerdo.



Identificador 5exy rXlp //d4 ngQu 1hZK ayqo K4g=

URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Així mateix, certifique que la part omesa del present acord, que es referix a les intervencions de les senyores regidores i regidors, no afecta a la part dispositiva del mateix.

I perquè conste en l'expedient corresponent i davant de l'organisme públic que procedisca, expedisc la present d'orde i amb el vistiplau de l'alcalde que subscriu, a reserva dels termes que resulten de l'aprovació de l'esborrany de l'acta de què se certifica.



Identificador 5exy rX/p //d4 ngQu 1hZK ayqo K4g=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 01/06/2026 13:10:44 CEST

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 01/06/2026 13:10:43 CEST

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA