



Departamento: Urbanismo  
Expte. Núm: PLENO/9/2024

## CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Dña. Andrea Rodero Ruíz, Secretario del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, **CERTIFICA:**

Que del **AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión celebrada con carácter ORDINARIA en primera convocatoria del día 30 de agosto de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

### 7. - URBANISMO. ACUERDO SUSPENSIÓN TRAMITACIÓN INFORMES COMPATIBILIDAD PARA VIVIENDA TURÍSTICA

Atendida la propuesta y sometida a votación, el Ayuntamiento Pleno la aprueba con quince (15) votos favorables y cuatro (4) abstenciones de Concejales/as miembros de la Corporación y presentes, computándose: quince (15) votos favorables de los Concejales/as del Grupo Municipal Socialista; tres (3) abstenciones de los Concejales/as del Grupo Municipal Popular, más una (1) abstención de los Concejales/a del Grupo Municipal VOX; siendo los apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor literal:

### PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO.-** Con fecha 7 de agosto de 2024, se ha publicado en el DOGV el nuevo Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.

**SEGUNDO.-** Mediante Providencia dictada por la Concejalía delegada de Urbanismo, de fecha 8 de agosto de 2024, se ordena el inicio de expediente administrativo relativo la suspensión en la tramitación y el otorgamiento de informes de compatibilidad para viviendas de uso turístico, solicitándose la emisión de los oportunos informes a la vista de la nueva normativa autonómica.



**TERCERO.-** Con fecha 13 de agosto de 2024, se emitió informe de los servicios jurídicos del Área de Urbanismo cuyo contenido literal se transcribe:

## **"I. ANTECEDENTES DE HECHO**

### **PRIMERO.- Planeamiento vigente.**

*El planeamiento vigente en el municipio de l'Alfàs del Pi, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante el 4 de junio de 1987. Reseña de este acuerdo de la CPU fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 287 de 16 de diciembre de 1987. Asimismo, el texto íntegro de la normativa urbanística del vigente PGOU de 1987, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 155 de 9 de julio de 1993.*

*El Ayuntamiento acordó el año 2005 la revisión del vigente PGOU de 1987. En la actualidad la revisión del PGOU se encuentra paralizado en sede autonómica a la espera de la emisión de diferentes informes sectoriales.*

### **SEGUNDO.- Régimen vigente del uso turístico-hoteler.**

*En el vigente PGOU de 1987, la edificación destinada al uso turístico-hoteler, se conceptúa como uso terciario. Si bien, la regulación de las viviendas residenciales destinadas a uso turístico, como uso regulado en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, Disposición adicional Segunda: "(...) Se entiende que las viviendas de uso turístico se considera que son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial (...)" y en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. Su falta de regulación en nuestro Plan General está conduciendo a la proliferación incontrolada viviendas destinadas en uso turístico en todo el municipio, especialmente en edificios y zonas cuya uso natural y esencial es y debe ser el residencial.*

*Sin embargo, a la vista del reciente Decreto-Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico (DOGV núm. 8209 de 02/08/2024), por el que se aprueban nuevas disposiciones relativas a dichas viviendas, y en concreto, atendida la redacción dada por el nuevo art. 64 BIS de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, en virtud del cual "los*





Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, y mediante el ejercicio de sus competencias de planeamiento urbanístico, podrán establecer limitaciones proporcionadas, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación".

**TERCERO.- Problemática detectada en orden a la compatibilidad urbanística para viviendas de uso turístico en el término municipal, y necesidad de nueva regulación.**

Es más que notable y llamativa la proliferación de solicitudes al Ayuntamiento, para destinar viviendas residenciales al uso turístico. Prueba de ello, es la tramitación en los últimos años de expedientes de Compatibilidad Urbanística para Uso Turístico, siendo las cifras las siguientes: 61 solicitudes en el año 2021; 145 solicitudes en el año 2022; 230 solicitudes en el año 2023 y 237 solicitudes en 2024 hasta el momento. Debe también señalarse que el número de viviendas dadas de alta en el Auto-registro de viviendas turísticas de la Conselleria de Turisme, a fecha actual, es de 1764 viviendas aproximadamente.

Es notorio también, la cantidad de Ayuntamientos que han decidido regular, a través de ordenanzas municipales, previa suspensión de emisión de informes de compatibilidad urbanística para viviendas turísticas por plazo entre uno o dos años, las condiciones, zonas y requisitos para conceder la compatibilidad para vivienda de uso turístico. Dicha regulación se efectúa, entre otros fines, para garantizar que las viviendas destinadas a uso turístico cumplen con una serie de garantías y condiciones mínimas que permiten su correcta utilización (ubicación, servicios de la zona, etc.), así como su integración y convivencia vecinal.

Cabe precisar, además, que las reticencias vecinales ante la implantación de viviendas destinadas a uso turístico en ciertas localizaciones del municipio suelo no es nueva y que las quejas recibidas por la falta de inspección, la detección de viviendas turísticas irregulares y las molestias en edificios comunitarios se ha ido acrecentando a lo largo de los años.

A la vista de las potestad recogida en el nuevo artículo 64 BIS redactado por el reciente Decreto-Ley 9/2024, de 2 de agosto de 2024, del Consell, el Ayuntamiento pretende dar una regulación que satisfaga tanto la demanda turística del municipio como la convivencia residencial en zonas creadas para dicho uso desde el Plan General de 1987, pues la actual falta de criterios limitativos del Plan, puede producir mermas notables en la calidad de vida de las personas que residen o





*disfrutan de su tiempo en espacios o edificios residenciales puedan ubicarse en sitios inadecuados que no cuentan con los suficientes servicios para la prestación del uso turístico.*

*En este aspecto, se precisa una nueva regulación municipal que tenga como objetivo principal la determinación de las zonas y tipología de viviendas donde se considera oportuno y adecuado la habilitación de viviendas para uso turístico, así como todos aquellos aspectos que permitan ponderar suficientemente la idoneidad de dicho uso.*

*A los precedentes hechos, le son de aplicación, los siguientes.*

## **II. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.- Legislación aplicable.**

#### **Municipal:**

- *Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante el 4 de junio de 1987.*

#### **Estatal:**

- *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/15)*
- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (BOE núm.236, de 02.10.2015).*

#### **Autonómica:**

- *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-. (DOGV núm. 9129, de 16/07/2021).*
- *Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm.8313, de 08.06.2018)*
- *Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 9015, de 08.02.2021).*



- *Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana*
- *Decreto 2/2017, de 24 de enero, del president de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana.*
- *Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 8734, de 06.02.2020).*
- *Decreto-Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico (DOGV núm. 8209 de 02/08/2024).*

**SEGUNDO.- Potestad de suspensión de licencias.**

*El artículo 68 del TRLOTUP, según nueva redacción dada por el Decreto-Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat. permite acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística. Por tanto, debe entenderse incluido en dichos títulos habilitantes para el cambio de uso la compatibilidad de uso para vivienda turística, en tanto en cuanto, supone la conversión de una vivienda destinada, en principio, a uso residencial en vivienda de uso turístico.*

*Así pues, la suspensión en la emisión de informes de compatibilidad urbanística para viviendas de uso turístico tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de regulación. Por ende, este es el plazo del que dispone el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi para estudiar la situación actual de las viviendas de uso turístico y preparar, a través de una nueva ordenanza, el marco regulador para las viviendas de uso turístico.*

*La citada suspensión debe entenderse como una medida cautelar que persigue no agravar la proliferación de viviendas de uso turístico sin limitación alguna en cualquier parte del municipio. Con ello se intenta lograr la efectiva satisfacción de los intereses generales que siempre ha de servir la Administración Pública (art. 103.1 C.E.) y específicamente en su actividad de ordenación urbanística del territorio, intereses cuyo logro se vería frustrado, si se autorizaran nuevas compatibilidades durante el período que media hasta la aprobación de la nueva*





ordenanza, pues podría producirse una avalancha de nuevas solicitudes ante la futura entrada en vigor de la regulación pretendida.

Así pues, la suspensión producirá efectos desde la fecha de su aprobación y deberán resolverse las solicitudes presentadas antes de la fecha del acuerdo, de conformidad con el marco normativo preexistente, no admitiéndose a trámite aquellas solicitudes presentadas posteriormente en tanto en cuanto no se levante la suspensión.

### **TERCERO.- Órgano competente para adoptar el acuerdo de suspensión de licencias.**

Es competencia del Pleno de la Corporación, la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística; y requieren el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación los acuerdos que corresponda adoptar a ésta en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística (art. 22.2 LRBRL).

### **III.- PROPUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Acordar, que por los Servicios Técnicos Municipales, se inicien de los estudios para la redacción de una ordenanza reguladora para la compatibilidad de viviendas de uso turístico en el municipio de l'Alfàs del Pi, especialmente sobre la delimitaciones y/o condiciones para la compatibilidad de dichas viviendas en los suelos urbanos con un uso predominante de carácter residencial.

**SEGUNDO.-** Suspender, el otorgamiento de informes de compatibilidad turísticas para viviendas de uso turístico, en tanto se estudia la nueva ordenación.

La suspensión acordada tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de nueva regulación.

**Ámbitos afectados por la suspensión:** Todos los suelos urbanos, urbanizables no programados y no urbanizables del término municipal.

**Tipo de títulos afectados por la suspensión:** Informe de compatibilidad de viviendas para uso turístico.



**Àmbito exceptuado por la suspensión:** Obras de edificación y actividad en parcelas calificadas como uso terciario turístico-hotelerero.

**TERCERO.-** El presente acuerdo se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, y tablón de anuncios de la página web municipal. El cómputo del plazo de suspensión se iniciará el día siguiente a la publicación del presente acuerdo en el DOGV."

Por todo ello, y resultando que el Pleno es el órgano competente para la resolución del presente expediente, esta Concejalía delegada eleva la siguiente propuesta de acuerdo a la Comisión Informativa de Urbanismo, para su dictamen, y en su caso, posterior elevación al Pleno para la adopción del acuerdo que corresponda:

**PRIMERO.-** Acordar, que por los Servicios Técnicos Municipales, se inicien de los estudios para la redacción de una ordenanza reguladora para la compatibilidad de viviendas de uso turístico en el municipio de l'Alfàs del Pi, especialmente sobre la delimitaciones y/o condiciones para la compatibilidad de dichas viviendas en los suelos urbanos con un uso predominante de carácter residencial.

**SEGUNDO.-** Suspender, el otorgamiento de informes de compatibilidad turísticas para viviendas de uso turístico, en tanto se estudia la nueva ordenación.

La suspensión acordada tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de nueva regulación.

**Ámbitos afectados por la suspensión:** Todos los suelos urbanos, urbanizables no programados y no urbanizables del término municipal.

**Tipo de títulos afectados por la suspensión:** Informe de compatibilidad de viviendas para uso turístico.

**Àmbito exceptuado por la suspensión:** Obras de edificación y actividad en parcelas calificadas como uso terciario turístico-hotelerero.

**TERCERO.-** El presente acuerdo se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, y



tablón de anuncios de la página web municipal. El cómputo del plazo de suspensión se iniciará el día siguiente a la publicación del presente acuerdo en el DOGV.

**CUARTO.-** Contra la presente Resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la dictó, a contar a partir del día siguiente al de la notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de la notificación, según disponen los artículos 8.3 y 46.1 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Y para que conste y surta los efectos oportunos, extendiendo el presente testimonio, en l'Alfàs del Pi a 30 de agosto de 2024.

VºBº

Alcalde Presidente

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI  
Fecha firma: 30/08/2024 14:38:14 CEST  
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI  
ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI  
ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI  
Fecha firma: 30/08/2024 14:38:13 CEST  
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI  
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI  
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI