



Urbanismo
Ref. .DEC/65/2025 BAS/2370/2024

CERTIFICADO

Secretaría General del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi,

CERTIFICA:

**Que en el día 14 de enero de 2025, la Alcaldía-Presidencia ha dictado la siguiente
RESOLUCIÓN 68/2025:**

*

| | |
|----------------|--|
| ASUNTO: | CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA REDACCIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS EN L'ALFÀS DEL PI |
| EXPTE.: | BAS/2370/2024 |

El Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, en acuerdo Plenario de fecha 30 de agosto de 2024, acordó iniciar los estudios para la redacción de una ordenanza municipal reguladora de la compatibilidad de viviendas de uso turístico en el municipio de l'Alfàs del Pi, centrada especialmente en las delimitaciones y/o condiciones para la compatibilidad de dichas viviendas en suelos urbanos predominantemente de carácter residencial. Para ello, acordó la suspensión del trámite de otorgamiento de informe de compatibilidad de viviendas de uso turístico, en tanto se estudia la nueva ordenación.

Dicho acuerdo de suspensión en la tramitación de informes de compatibilidad para viviendas turísticas fue publicado en el DOGV n.º 9930 de 5 de septiembre de 2024, entrando en vigor al día siguiente a dicha publicación.

Atendida la necesidad de dar debido cumplimiento a la motivación que justificó la adopción



del citado acuerdo para la elaboración de la nueva normativa reguladora de la compatibilidad para viviendas turísticas en l'Alfàs del Pi, resulta procedente, tal como establece el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consulta pública la cual tiene carácter previo a la redacción del texto normativo, por ello, se somete a consulta pública, con el fin de conocer la opinión **de la ciudadanía** y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la norma.

De acuerdo con ello, en virtud de las atribuciones que me confiere el artículo 21.1 s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local -LRBRL-, la Alcaldía-Presidencia, **RESUELVE:**

PRIMERO.- Someter a consulta pública previa, durante un plazo de **10 días hábiles**, lo siguiente:

“CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA REDACCIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS EN L'ALFÀS DEL PI I, a través del portal Web de este Ayuntamiento.

Atendida la suspensión de emisión de informes de compatibilidad turística para vivienda de uso turístico aprobada en fecha 30 de agosto de 2024 y publicada en el DOGV el 5 de septiembre de 2024, se requiere la redacción de dicha Ordenanza Municipal por los siguientes motivos, que se reproducen del informe justificativo obrante en en el expediente:

“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-hotelerero.

En el vigente PGOU de 1987, la edificación destinada al uso turístico-hotelerero, 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).”

SEGUNDO.- La presente Resolución surtirá efectos desde el día siguiente de su publicación, en el portal web de este Ayuntamiento: www.lalfas.com.

TERCERO.- Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, debidamente identificados, pueden hacer llegar sus opiniones y sugerencias al respecto a través de alguno de los siguientes cauces de participación :

- En el registro general del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi o en la Sede electrónica municipal (portal del ciudadano-Registro electrónico de entrada).
- Por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, del





Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra el acto administrativo no cabe interponer recurso alguno, por tratarse de un acto de trámite que no decide ni directa ni indirectamente el fondo del asunto, ni determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos. No obstante, se podrán aducir alegaciones, y aportar cuantos documentos o informaciones se estimen convenientes en oposición al mismo y defensa de los derechos, para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Todo lo anterior sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otra acción o recurso que se estime procedente en defensa de los derechos afectados.

*

Y para que conste y surta los efectos que se estimen pertinentes, extendiendo el presente testimonio de orden, en L'Alfàs del Pi,

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
Fecha firma: 15/01/2025 8:03:04 CET
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
Fecha firma: 15/01/2025 8:03:02 CET
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI

