



Departamento: Urbanismo
Expte. Núm: PLENO/8/2026



CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Dña. M^a Lourdes Caselles Domenech, Secretario del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi,
CERTIFICA:

Que del **AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión celebrada con carácter ORDINARIA en primera convocatoria del día 26 de junio de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

7. - URBANISMO. RETROACCIÓN DE ACTUACIONES Y APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA COMPLEMENTARIA PGOU PARA REGULACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Atendida la propuesta y sometida a votación, el Ayuntamiento Pleno la aprueba por unanimidad de los veinte (20) Concejales/as miembros de la Corporación y presentes, computándose: dieciséis (16) votos favorables de los Concejales/as miembros del Grupo Municipal Socialista; más dos (2) votos favorables de los Concejales/as miembros del Grupo Municipal Popular y más dos (2) votos favorables de los Concejales/as del Grupo Municipal VOX; siendo los apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor literal:

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Visto que el Acuerdo del Pleno de fecha 27 de febrero de 2026 por el que se aprobó definitivamente la "*Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi*" y se remitió para su inscripción al Registro Autonómico de Instrumentos de Planteamiento, como requisito procedimental previo y preceptivo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y entrada en vigor.



Atendido el requerimiento formulado por la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Generalitat con fecha 05/06/2026 y registro de entrada RGE 2026005557, mediante el cual insta a este Ayuntamiento a dejar sin efecto el acuerdo plenario de fecha 27 de febrero de 2026 por el que se aprobó definitivamente la *"Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi"*, por haber simultaneado el trámite de la consulta de la fase ambiental con el trámite de consultas e información pública de la fase urbanística.

Atendidos los preceptos de los artículos 52, 53 y 61 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, en virtud de los cuales se regula la tramitación de los planes que no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, y exige una separación procedimental y sucesiva de la fase ambiental respecto a la fase urbanística.

Visto el informe jurídico emitido por los servicios jurídicos de urbanismo de fecha 15/06/2026, (CSV: 6fzA euVY rNBy ui4+ hKZA ycvk yFc=) y ratificado de conformidad por la Secretaría Acctal., cuyas consideraciones jurídicas aquí se trasladan:

"CONSIDERACIONES JURÍDICAS"

Primera- Marco jurídico del requerimiento interadministrativo y obligación municipal de respuesta

El artículo 65.1 de la Ley 7/1985 habilita a la Administración autonómica, cuando considere que un acto o acuerdo local infringe el ordenamiento jurídico, a requerir a la Entidad local, invocando expresamente dicho artículo, para que anule el acto en el plazo máximo de un mes, exigiendo el apartado 2 que el requerimiento sea motivado y exprese la normativa que se estime vulnerada, configurándose un mecanismo de cooperación y tutela de legalidad que, de no ser atendido, faculta a la Administración requirente para impugnar el acuerdo ante la jurisdicción contencioso administrativa en los términos legalmente previstos.



Este régimen se desarrolla en el artículo 215 del Real Decreto 2568/1986, que precisa que el requerimiento debe ser motivado, expresar la normativa vulnerada, formularse en plazo y que, atendido el requerimiento, la Entidad local puede anular el acto o acuerdo previendo también que el requerimiento no suspende por sí solo la efectividad del acuerdo, sin perjuicio de la normativa sobre suspensión en sede jurisdiccional, lo cual obliga a este Ayuntamiento a actuar con celeridad y a adoptar una decisión expresa y motivada para minimizar la exposición a impugnación y medidas cautelares.

Segunda.- Determinación del acto a dejar sin efecto y técnica municipal idónea

El acto que se requiere para dejarse sin efecto es el acuerdo del Ayuntamiento del Pleno de 27 de febrero de 2026, en cuanto aprobó definitivamente la Ordenanza complementaria del Plan General de 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico, por ser el acto identificado en el requerimiento y por constituir el hito formal que, en la secuencia de tramitación, ha consolidado un estadio procedimental incompatible con la tesis autonómica de secuencia ambiental previa al inicio de la fase urbanística, debiendo adoptarse un nuevo acuerdo plenario expreso que acuerde su anulación y disponga, simultáneamente, la retroacción de actuaciones y la continuación de la tramitación con arreglo a la secuencia correcta.

La adopción de dicho acuerdo plenario de anulación debe configurarse como un acto de autotutela declarativa en cumplimiento del requerimiento interadministrativo, con motivación suficiente, incorporación al expediente de este informe y del requerimiento, determinación del alcance de la anulación y de la retroacción, e indicación de las actuaciones subsiguientes a realizar por el órgano promotor del expediente, evitando soluciones ambiguas que puedan interpretarse como un rechazo tácito o como un cumplimiento parcial ineficaz.

En efecto, el artículo 61 del TRLOTUP dispone de manera explícita que "cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites (...)". Si se sigue la remisión efectuada los artículos 52 y 53, el procedimiento de evaluación ambiental finaliza con la emisión del documento ambiental y su



exposición al público, siendo éste el hito que determina la conclusión de dicha fase y la apertura de la fase urbanística.

Tercera.- Alcance de la retroacción y criterio de regularización con finalización de la fase ambiental

A los efectos del cumplimiento material del requerimiento y de la regularización procedimental, el criterio rector debe ser situar el expediente en el momento anterior al inicio de la fase urbanística de participación pública y consultas sectoriales propia del instrumento, de modo que el nuevo ciclo de información pública y consultas se sustancie sobre una propuesta ya condicionada, en su caso, por el pronunciamiento ambiental, evitando el solapamiento que es precisamente el vicio apreciado por la Administración autonómica.

Atendida la tramitación de la fase ambiental obrante en el expediente, que culminó con la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por el órgano ambiental municipal en fecha 3 de febrero de 2026 y publicado en el DOGV en fecha 11 de febrero de 2026, resulta jurídicamente adecuado dar por finalizada la fase ambiental en sede municipal en la medida en que existe un pronunciamiento ambiental emitido y vigente que se corresponda con el contenido sustantivo del instrumento que se pretende someter de nuevo a tramitación urbanística, siempre y cuando condicionado a que exista una de congruencia entre el texto que se apruebe inicialmente tras la retroacción y el contenido evaluado ambientalmente.

Cuarta.- Necesidad de nueva aprobación inicial y de nueva información pública y consultas

Para reconstruir la fase urbanística con secuencia correcta y con las máximas garantías procedimentales, se considera que el órgano municipal competente debe adoptar un nuevo acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza complementaria y que disponga la apertura de un nuevo periodo de información pública y consultas, con plena puesta a disposición de la documentación completa anexa a la ordenanza.

Ello debe conjugarse con el artículo 51 de la Ley 39/2015 relativo a la conservación de actos y





trámites cuando se produce la nulidad de un acto viciado, en la medida que cabe analizar todos aquellos actos que de no haberse producido el vicio se hubieran mantenido iguales, especialmente en aquellos que afecten a los intereses de terceros, de lo que se producen una serie de consecuencias jurídicas que se analizarán en puntos siguientes.

Quinta.- Conservación de actos y trámites

De acuerdo con el citado artículo 51 de la Ley 39/2015 relativo a la conservación de actos y trámites cuando se produce la nulidad de un acto viciado, debe justificarse en términos de proporcionalidad y economía procedimental y en base a su inalterabilidad a pesar de no haber operado el vicio. Por ello, siendo la aprobación inicial de la ordenanza el momento fijado para retrotraer actuaciones, quedando también ésta sin efectos, resulta razonable conservar las alegaciones recibidas durante la fase de información pública, en la medida que ninguna de ellas pivotó sobre la fase ambiental pero sí sobre el contenido y fondo de la ordenanza, estimándose parcialmente su mayoría y provocando ciertas revisiones del texto normativo, las cuales se justificaron como modificaciones no sustanciales, en consonancia al criterios doctrinal fijado por el Tribunal Supremo (STS de 21 de junio de 2013).

Por tanto, a luz de lo anterior, procede conservar las alegaciones recibidas durante la fase de información pública de 45 días realizadas iniciada mediante anuncio inserto en el DOGV n.º 10.173 de 14/08/2025, junto con el informe técnico-jurídico de contestación de alegaciones de fecha 16/02/2026 (CSV: ms8e - Jdpc - FRfV - EmVi - tcri - JKPh – TU8=), siendo éstas las siguientes:

Nº	R.G.E. nº	FECHA	INTERESADO
1	2025007921	19/08/25	GRUPO MUNICIPAL PARTIDO POPULAR
2	2025009643	13/10/25	YRINA UKHANOVA
3	2025009666	13/10/25	MARYKE JOANNE BUISMAN E V VAN BAARS
4	2025009677	14/10/25	CARROLIEN HOOBE



5	2025009799	16/10/25	FREDERIC NOEL PEREZ
6	2025009815	16/10/25	KEES VORTMAN
7	2025009878	17/10/25	EDUARD MEIMA
8	2025009880	17/10/25	PETRA VAN ESSAN

Ello sin perjuicio, como se ha dicho, que proceda una nueva fase de información pública de acuerdo al art. 61 del TRLOTUP, para la presentación de nuevas alegaciones o distintas a las anteriores.

En relación a la consulta realizada a las administraciones afectadas, se recibieron las siguientes respuestas:

- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, R.G.E nº 2025011330 de fecha 12/11/2025.*
- Informe de la Dirección General de Turismo, R.G.E. nº 2025011588 de fecha 17/11/2025.*

Las consideraciones de dichos informes fueron incorporadas al texto normativo, sin que tampoco supusieran modificaciones sustanciales. No obstante, atendida la necesidad de mejorar la calidad normativa de la ordenanza, así como garantizar su blindaje jurídico, resulta conveniente proceder de nuevo a consulta a las administraciones afectadas con remisión de toda la documentación complementaria que pudiera añadirse a la ordenanza. Así mismo, se aconseja ampliar la consulta a la Subdirección General de Evaluación Ambiental y Paisaje, dependiente de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental.

Sexta.- Tratamiento de informes sectoriales y refuerzo de documentación

El procedimiento de aprobación de instrumentos de ordenación exige una tramitación especialmente intensa en materia de informes, aplicándose el régimen general sobre informes no



vinculantes salvo previsión expresa, pero con la consecuencia cualificada de que la omisión o separación del informe sectorial preceptivo o vinculante determina un vicio de nulidad radical, lo que impone identificar en la nueva tramitación las Administraciones públicas que pudieran resultar afectadas y solicitar nuevamente los informes exigibles.

En cuanto a los informes y documentación de acompañamiento de la ordenanza, se subrayan los informes de impacto de género, de impacto de la infancia, la adolescencia y la familia que, sin perjuicio de lo dispuesto en el informe jurídico de fecha 5 de mayo de 2026, se reconoce que la perspectiva de igualdad que inspira la nueva concepción del desarrollo urbano y su incorporación voluntaria, puede arrojar información interesante sobre la ordenanza propuesta, así como contribuir a la mejora de la calidad normativa del texto.

Respecto al instrumento de paisaje, ya se dijo en el citado informe la innecesariedad de elaborar dicho instrumento atendida las conclusiones del informe ambiental y territorial estratégico y la nula incidencia que la misma tiene sobre la escena urbana, por cuanto no altera de modo alguno la realidad urbana municipal puesto que la ordenanza opera sobre edificaciones residenciales ya contempladas en el planeamiento o permitidas por éste. Aún así, y en orden de poder conocer hasta el último extremo la afección paisajística que la ordenanza puede tener, se estima conveniente que se acompañe la misma, al menos, de un informe paisajístico emitido por los servicios técnicos municipales que se pronuncien sobre los diferentes puntos paisajísticos a considerar.

Por todo ello, se aconseja reforzar el expediente incorporando un informe de paisaje y otros documentos complementarios, conjugándolo con la regla prudencial de publicidad y participación, que aconseja que dichos documentos se integren en el conjunto documental sometido a información pública y consultas, dado que la publicidad de los instrumentos alcanza a la totalidad de los documentos que los constituyen y la consistencia procedimental se debilita si se sustenta la decisión final en piezas técnicas no expuestas a contradicción.

Séptima.- Versión Ordenanza complementaria sometida a aprobación inicial



Atendida la conservación de actos administrativos y trámites, sin perjuicio de la repetición de los mismos, el mantenimiento de las alegaciones formuladas y los informes sectoriales recibidos obligan a someter a aprobación inicial el texto de la ordenanza una vez resueltas las alegaciones a incorporadas las consideraciones sectoriales, pues la anulación de dichos trámites, especialmente los realizados por terceros ciudadanos, podría conducir a una situación de vulneración de derechos al quedar anulada la alegación formulada en su momento de buena fe que, tras la anulación quedaría sin efecto, corriéndose el riesgo de que el ciudadano no plantease de nuevo su alegación y, por tanto, ésta no fuera tenida en cuenta. Por ello, se refuerza la idea de que se conserven dichas alegaciones, que nada inciden sobre el vicio ni éste sobre ellas.

En base a lo anterior, se propone que el texto a someter de nuevo a aprobación inicial sea ya el texto en su versión final una vez resueltas las alegaciones y recibidos los informes sectoriales, como garantía procedimental y salvaguarda de los derechos de los alegantes. Además, atendida la nueva tramitación de la fase urbanística que debe realizarse, incluida la fase de información pública y consultas, el texto normativo queda de nuevo expuesto al público y a las administraciones sectoriales para que formulen nuevamente alegaciones que impregnen el texto que debe ser finalmente aprobado de manera definitiva.

CONCLUSIONES

A la vista de lo anterior, y para su elevación como base de la propuesta al Pleno, se considera procedente articular un acuerdo plenario con un bloque dispositivo completo que incluya, como mínimo, la anulación del acuerdo de 27 de febrero de 2026 de aprobación definitiva, la declaración de retroacción de actuaciones al momento procedimental anterior a la aprobación inicial, la determinación de los actos que se conservan o mantiene, la aprobación inicial de la ordenanza complementaria al PGOU, la apertura de un nuevo período de información pública y consultas con puesta a disposición del expediente completo, así como la remisión a la Administración autonómica del acuerdo de anulación en cumplimiento del requerimiento, todo ello dentro del plazo conferido.

En la parte expositiva del acuerdo y en la motivación, debe incorporarse de forma expresa el



encaje del cumplimiento del requerimiento en el artículo 65 de la Ley 7/1985, destacando que el Ayuntamiento opta por dejar sin efecto el acuerdo aprobatorio en el plazo de un mes para evitar litigiosidad interadministrativa y para reconducir la tramitación al estándar procedimental requerido.

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente la adopción por el Ayuntamiento en Pleno de un acuerdo expreso que deje sin efecto el acuerdo plenario de 27 de febrero de 2026 de aprobación definitiva de la Ordenanza complementaria del Plan General de 1987 para la regulación de viviendas de uso turístico, en cumplimiento del requerimiento interadministrativo formulado al amparo del artículo 65 de la Ley 7/1985 y del artículo 215 del Real Decreto 2568/1986, y se informa que el alcance de la retroacción más ajustado a derecho consiste en reiniciar la fase urbanística desde una nueva aprobación inicial y una nueva información pública y consultas, con conservación de actos y trámites descritos, dando por finalizada la fase ambiental en la medida en que el pronunciamiento ambiental existente resulta congruente con el texto que se aprobará inicialmente tras la retroacción, e integrando en el expediente completo la documentación de refuerzo que se decida incorporar, con especial atención a la solicitud de informes sectoriales preceptivos."

En virtud de lo anterior, se elabora propuesta de la "Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi" (CSV: YBFO - thJi - GUQf - oHgX - A3dX - 9ZSw - HRk=), con la siguiente documentación de acompañamiento:

- Memoria justificativa de la Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi (CSV: bgH4 - KUI3 - 3byt - elPO - ZWXt - rup3 - Mq8=).
- Memoria de viabilidad económica y sostenibilidad económica de la Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi (CSV: fJh9 - KImJ - ZDDI - kGC1 - CyVu - 19hW - Rpl=).
- Informe paisajístico de acompañamiento de la Ordenanza complementaria del Plan



General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi (CSV: ItJg - pIEs - /m97 - mqcF - Ym/2 - 4qF0 - 9cY=).

- Anexo I - Informe de evaluación de impacto de género de la Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi (CSV: V/tx - gcYx - Ouse - 3nrT - hAb8 - 4xVG - CTK=).
- Anexo II - Informe de infancia, adolescencia y familia de la Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi (CSV: dLEm - e20g - PWRU - bSvv - a2aD - Jo8v - 0bs=).

Esta Corporación, en el ejercicio de sus competencias y con la finalidad de reconducir la tramitación al estándar procedimental exigible, acuerda atenderlo en los términos que se disponen en el presente acuerdo, dejando sin efecto el acto terminal de aprobación definitiva y ordenando la retroacción para repetir los trámites necesarios con las garantías de participación, publicidad y consulta administrativa que resulten procedentes a través de la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

Primero.- DEJAR SIN EFECTO el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de febrero de 2026 por el que se aprobó definitivamente la "*Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi*" y ordenar la RETROACCIÓN DE ACTUACIONES del expediente administrativo nº BAS/2370/2024 al momento procedimental inmediatamente posterior a la finalización de la fase ambiental mediante la emisión del Informe ambiental y territorial estratégico por la Junta de Gobierno Local (órgano ambiental) y su publicación en el DOGV n.º 10300 de 11 de febrero de 2026, dando por terminada la fase ambiental con la finalidad de iniciar de nuevo la fase urbanística de la tramitación.

Segundo.- APROBAR inicialmente de la "*Ordenanza complementaria del Plan General de Ordenación Urbana 1987 para la regulación de las viviendas de uso turístico de l'Alfàs del Pi*", que acompaña el presente acuerdo y su documentación de acompañamiento,

Tercero.- SOMETER a un NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA el texto de la



Ordenanza Complementaria junto con la documentación de acompañamiento, mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, por plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles a contar a partir del día siguiente a su publicación, de acuerdo con el artículo 61.1.a del TRLOTUP, durante el cual cualquier persona podrá examinar el expediente completo y formular las alegaciones que estime pertinentes

Cuarto.- Acordar la APERTURA del trámite de CONSULTAS a las Administraciones públicas afectadas y a los órganos sectoriales competentes que proceda, recabando, como mínimo, nuevos informes a la Conselleria de Turismo, a la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Generalitat y a la Subdirección General de Evaluación Ambiental y Paisaje u órganos correspondientes por razón de la materia.

Quinto.- Acordar, a los solos efectos de ordenación del expediente retrotraído y de economía procedimental, la CONSERVACIÓN en el expediente reanudado de los siguientes antecedentes y actuaciones ya realizados, sin perjuicio de que la nueva información pública y las nuevas consultas permitan la formulación de nuevas alegaciones y la emisión de nuevos informes, y sin que ello suponga limitar el alcance del nuevo trámite participativo:

a) Relación de alegaciones ya presentadas:

Nº	R.G.E. nº	FECHA	INTERESADO
1	2025007921	19/08/25	GRUPO MUNICIPAL PARTIDO POPULAR
2	2025009643	13/10/25	YRINA UKHANOVA
3	2025009666	13/10/25	MARYKE JOANNE BUISMAN E V VAN BAARS
4	2025009677	14/10/25	CARROLIEN HOOBE
5	2025009799	16/10/25	FREDERIC NOEL PEREZ
6	2025009815	16/10/25	KEES VORTMAN
7	2025009878	17/10/25	EDUARD MEIMA



8	2025009880	17/10/25	PETRA VAN ESSAN



b) Relación de informes sectoriales ya emitidos:

- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, R.G.E nº 2025011330 de fecha 12/11/2025.
- Informe de la Dirección General de Turismo, R.G.E. nº 2025011588 de fecha 17/11/2025.

c) Informe técnico-jurídico de contestación de alegaciones de fecha 16/02/2026 (CSV: ms8e - Jdpc - FRfV - EmVi - tcri - JKPh – TU8=)

Sexto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Generalitat, Administración requirente, dando así cumplimiento en tiempo y forma del requerimiento formulado.

Séptimo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el procedimiento y, en especial, a aquellos interesados que formularon alegaciones a la ordenanza durante el anterior plazo de información pública.

Octavo.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia, y, en su caso, al Concejal Delegado competente en materia de urbanismo, para la ejecución del presente acuerdo y para la realización de cuantas actuaciones de impulso, ordenación del expediente y solicitud de informes resulten necesarias para la correcta continuación de la tramitación tras la retroacción, incluida la suscripción de oficios de consulta a Administraciones y órganos sectoriales y la adopción de resoluciones de trámite que aseguren el cumplimiento de los plazos y garantías de participación.

Contra el presente acto, al ser de mero trámite y no poner fin a la vía administrativa ni decidir directa o indirectamente el fondo del asunto, no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de que las causas de nulidad o anulabilidad que, en su caso, pudieran concurrir en el mismo, podrán



ser alegadas por los interesados para su consideración en el recurso que se interponga contra la resolución definitiva que ponga fin al procedimiento.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, extendiendo el presente testimonio, en l'Alfàs del Pi a 1 de julio de 2026.

VºBº

Alcalde Presidente

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
Fecha firma: 01/07/2026 11:49:38 CEST
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
SELLO ELECTRONICO

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
Fecha firma: 01/07/2026 11:49:37 CEST
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
SELLO ELECTRONICO

