



CERTIFICAT

Expedient nº:	Òrgan Col·legiat:
PLN/2025/1	El Ple

Antonio Esturillo Peragalo, en qualitat de secretari d'aquest òrgan,

CERTIFIQUE:

Que, en la sessió celebrada el 30 de gener de 2025, s'adopta, entre altres, el següent acord que, en extracte i sense aprovació definitiva de l'acta, diu així:

"El Sr. Alcalde dóna compte del contingut i motivació de la *Proposta de suspensió de l'atorgament d'informes de compatibilitat urbanística i llicències de canvi d'ús per a vivendes d'ús turístic*, que suscriu l'Equip de Govern i que a continuació es transcriu de forma literal:

Vist que:

1. La Llei 15/2018, de 7 de juny, de Turisme, Oci i Hospitalitat de la Comunitat Valenciana, estableix el marc normatiu per a l'ordenació de les vivendes d'ús turístic (endavant, VUTs) i considera que aquestes són compatibles amb els usos urbanístics, terciaris i residencials.

Aquest criteri implica què, d'acord amb la llei turística existent, les VUT poden situar-se en qualsevol zona urbana del municipi. El marc normatiu, en absència d'una regulació municipal específica, ha facilitat de manera significativa l'expansió de les VUT en el municipi de El Verger. Aquesta situació ve motivada pel resultat d'atorgar els diferents informes de compatibilitat urbanística exigits per la llei i que es consideren favorables en molts casos al complir amb unes característiques urbanístiques generals.

2. La legislació turística entra en conflicte amb la urbanística, especialment quan aquesta última no contempla un ús específic com el de la vivenda turística. En el cas de municipis amb planejaments antics, com és el cas del Verger, no existeix una regulació adequada per aquest tipus d'ús, generant dificultats per a controlar l'expansió de les vivendes d'ús turístic d'una manera ordenada i controlada.
3. Des de l'entrada en vigor de la Llei 15/2018, la demanda de les vivendes turístiques reglades al municipi del Verger ha mostrat un augment considerable. Les xifres d'evolució al municipi des de 2005 són prou clares: 208 (234, a dia d'avui)

Any	2005-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024





Altes *VUT	59	21	14	7	15	19	32	41
Font: *TURISME DE LA COMUNITAT VALENCIANA (GENERALITAT, 2025)								

De fet, al últims sis anys (2018-2024) s'han donat d'alta **149 vivendes turístiques** (175, a dia d'avui). Això suposa un augment notable respecte a les 59 existents abans de la promulgació de la llei. Aquestes dades no recullen una altra realitat afegida i que cal assenyalar: l'existència d'habitatges no reglats i que generen una evident competència deslleial.

4. La creixent demanda de VUTs al Verger està generant diversos impactes en el **mercat immobiliari**, amb conseqüències negatives sobre l'oferta de vivendes d'ús residencial habitual. Aquest fet, també pot generar tensions socials i econòmiques en el municipi (tal i com passa a molts altres pobles i ciutats).

Existeix una creixent preocupació per l'augment d'informes de compatibilitat favorables en el **sòl urbà destinat a primera residència**, per la qual cosa podria reduir l'oferta de vivendes disponibles per a la població local. Aquesta situació pot provocar un encariment dels preus del lloguer i dificultar l'accés a vivendes assequibles per als ciutadans i ciutadanes de la nostra localitat. A més a més, poden sorgir problemes de convivència, ja que els turistes, en moltes ocasions, no estan familiaritzats amb les normes i regulacions locals. Tot això contribueix a l'augment del trànsit i a una menor qualitat de vida per als residents permanents.

Davant aquesta situació, es considera necessari regular de manera ordenada la creixent demanda de vivendes turístiques, amb la finalitat d'evitar l'encariment i la falta d'oferta de vivendes per a ús residencial.

5. Aquests problemes també estan afectant a altres ciutats pròximes, com és el cas d'Altea, Dénia o Alacant (entre altres localitats). Molts pobles i ciutats, davant **situacions similars de saturació**, venen adoptant **mesures inicials com és la suspensió de llicències i permisos** relacionats amb el canvi d'ús d'habitatges turístics en el marc dels **informes de compatibilitat urbanística**. Aquestes mesures busquen avaluar i regular de manera més eficaç l'impacte d'aquestes vivendes en els nuclis urbans i en favor de la convivència ciutadana.
6. L'entrada en vigor del **DECRET LLEI 9/2024, de 2 d'agost, del Consell**, que modifica la normativa reguladora de les vivendes d'ús turístic, introdueix l'article 64 bis, amb la següent redacció:

“En particular, els Ajuntaments, per raó imperiosa d'interés general, i mitjançant l'exercici de les seues competències de planejament urbanístic, podran establir limitacions proporcionades, pel que fa al nombre màxim de vivendes d'ús turístic per edifici, sector, àmbit, àrea o zona. Estes limitacions hauran d'obeir a criteris clars, inequívocs i objectius, als quals s'haja donat deguda publicitat amb anterioritat a la seua aplicació”.





En virtud de aquesta possibilitat i vista la dinàmica que ve patint la localitat del Verger, l'Ajuntament va adoptar en sessió plenària celebrada el 30 de gener de 2025, el següent acord:

PRIMER.- Suspènre l'atorgament d'informes de compatibilitat urbanística, així com de qualsevol títol habilitant de canvi d'ús, per a la implantació de noves vivendes d'ús turístic (VUT), amb la finalitat de facilitar l'estudi de la reforma de l'ordenació urbanística, en conformitat amb l'establert a l'article 68.1 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP).

L'objectiu de la suspensió és estudiar i regular l'impacte de les vivendes d'ús turístic en el municipi del Verger, amb la finalitat de trobar una harmonització entre els usos residencials i turístics que garantisca l'equilibri territorial i social.

Per aquest motiu, es proposa la regulació normativa de les VUT mitjançant la seua introducció al planejament urbanístic municipal, com un ús específic i diferenciat de la resta, establint densitats específiques de les VUTs en les diferents zones urbanes, amb especial èmfasi en aquelles que ja mostren signes de saturació turística o de creixement descontrolat, així com la introducció d'una regulació específica d'accessos i serveis independents per a les VUT en edificis residencials que milloren la convivència entre visitants i residents. La present suspensió no afecta a les llicències i a altres títols habilitants urbanístics objecte dels quals, siga la realització de qualsevol altra mena d'actuació o implantació d'ús diferent del de vivenda d'ús turístic (VUT). Tampoc al desenvolupament de nous programes d'actuació.

Conforme a l'article 68.1 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (TRLOTUP), aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, i al Decret **lleí 9/2024**, s'estableix la **necessitat de realitzar un estudi i ajust de la normativa urbanística per a gestionar adequadament l'ús turístic de les vivendes** i previndre els efectes negatius sobre el mercat residencial i la convivència social.

SEGON. La present suspensió afecta exclusivament a la modalitat d'allotjament turístic prevista en l'apartat 1.) de l'article 65 de **DECRET LLEI 9/2024, de 2 d'agost, del Consell, de modificació de la normativa reguladora de les vivendes d'ús turístic**, no afectant a la resta de modalitats.

TERCER. Tal com estableix l'article 68.2 del TRLOTUP, la suspensió tindrà una **duració màxima de dos anys** i la seua eficàcia requereix la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. No obstant això, el citat termini s'interromprà, amb alçament de la suspensió, si, transcorregut un any, no se sotmet a exposició pública la proposta de pla.

QUART. L'àmbit de la suspensió abasta a la totalitat del terme municipal del Verger, excepte els denominats Sector C, Sector D i el PLA PARCIAL RESIDENCIAL.

QUINT. La suspensió acordada estendrà la seua eficàcia a les sol·licituds d'informes de compatibilitat urbanística, així com a les declaracions responsables o un altre títol habilitant de canvi d'ús per a la implantació de noves vivendes d'ús turístic (VUT) que es presenten a partir de la publicació del present acord al **Diari Oficial de la Generalitat Valenciana**.





Per contra, la present suspensió no afectarà l'eficàcia de les sol·licituds d'informes de compatibilitat urbanística o declaracions responsables de canvi d'ús presentades amb anterioritat al dia de la publicació del present acord en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, sempre que en este moment conste presentada a l'Ajuntament del Verger la documentació que preceptivament ha d'acompanyar-se de conformitat amb la normativa vigent (**Decret llei 9/2024**)

SEXT. S'ordena al Departament d'Urbanisme la contractació d'un estudi d'impacte sobre les vivendes turístiques a El Verger, amb la finalitat d'identificar les àrees més afectades, els problemes que genera aquesta modalitat d'allotjament i les possibles solucions normatives per aconseguir una regulació efectiva.

SÈPTIM. L'acord serà publicat en el **Diari Oficial de la Generalitat Valenciana** i en la **web de l'Ajuntament del Verger**, i serà aplicable al dia següent de la seua publicació. **La suspensió tindrà una duració inicial d'un (1) any i podrà ser prorrogada** o modificada en funció dels resultats de l'estudi i les conclusions obtingudes.

Sotmés l'assumpte a votació, el Ple de l'Ajuntament, per majoria absoluta, **ACORDA**:

PRIMER.- Suspendre l'atorgament d'informes de compatibilitat urbanística, així com de qualsevol títol habilitant de canvi d'ús, per a la implantació de noves vivendes d'ús turístic (VUT), amb la finalitat de facilitar l'estudi de la reforma de l'ordenació urbanística, en conformitat amb l'establert a l'article 68.1 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP).

L'objectiu de la suspensió és estudiar i regular l'impacte de les vivendes d'ús turístic en el municipi del Verger, amb la finalitat de trobar una harmonització entre els usos residencials i turístics que garantisca l'equilibri territorial i social.

Per aquest motiu, es proposa la regulació normativa de les VUT mitjançant la seua introducció al planejament urbanístic municipal, com un ús específic i diferenciat de la resta, establint densitats específiques de les VUTs en les diferents zones urbanes, amb especial èmfasi en aquelles que ja mostren signes de saturació turística o de creixement descontrolat, així com la introducció d'una regulació específica d'accessos i serveis independents per a les VUT en edificis residencials que milloren la convivència entre visitants i residents. La present suspensió no afecta a les llicències i a altres títols habilitants urbanístics objecte dels quals, siga la realització de qualsevol altra mena d'actuació o implantació d'ús diferent del de vivenda d'ús turístic (VUT). Tampoc al desenvolupament de nous programes d'actuació.

Conforme a l'article 68.1 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (TRLOTUP), aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, i al Decret **lleí 9/2024**, s'estableix la **necessitat de realitzar un estudi i ajust de la normativa urbanística per a gestionar adequadament l'ús turístic de les vivendes** i previndre els efectes negatius sobre el mercat residencial i la convivència social.

SEGON. La present suspensió afecta exclusivament a la modalitat d'allotjament turístic prevista en l'apartat 1.) de l'article 65 de **DECRET LLEI 9/2024, de 2 d'agost, del Consell**,





de modificació de la normativa reguladora de les vivendes d'ús turístic, no afectant a la resta de modalitats.

TERCER. Tal com estableix l'article 68.2 del TRLOTUP, la suspensió tindrà una **duració màxima de dos anys** i la seua eficàcia requereix la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. No obstant això, el citat termini s'interromprà, amb alçament de la suspensió, si, transcorregut un any, no se sotmet a exposició pública la proposta de pla.

QUART. L'àmbit de la suspensió abasta a la totalitat del terme municipal del Verger, excepte els denominats **Sector C, Sector D i el PLA PARCIAL RESIDENCIAL**.

QUINT. La suspensió acordada estendrà la seua eficàcia a les sol·licituds d'informes de compatibilitat urbanística, així com a les declaracions responsables o un altre títol habilitant de canvi d'ús per a la implantació de noves vivendes d'ús turístic (VUT) que es presenten a partir de la publicació del present acord al **Diari Oficial de la Generalitat Valenciana**.





Per contra, la present suspensió no afectarà l'eficàcia de les sol·licituds d'informes de compatibilitat urbanística o declaracions responsables de canvi d'ús presentades amb anterioritat al dia de la publicació del present acord en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, sempre que en este moment conste presentada a l'Ajuntament del Verger la documentació que preceptivament ha d'acompanyar-se de conformitat amb la normativa vigent (**Decret llei 9/2024**).

SEXT. S'ordena al Departament d'Urbanisme la contractació d'un estudi d'impacte sobre les vivendes turístiques al Verger, amb la finalitat d'identificar les àrees més afectades, els problemes que genera aquesta modalitat d'allotjament i les possibles solucions normatives per aconseguir una regulació efectiva.

SÈPTIM. L'acord serà publicat en el **Diari Oficial de la Generalitat Valenciana** i en la **web de l'Ajuntament del Verger**, i serà aplicable al dia següent de la seua publicació. **La suspensió tindrà una duració inicial d'un (1) any i podrà ser prorrogada** o modificada en funció dels resultats de l'estudi i les conclusions obtingudes”.

I perquè conste, als efectes oportuns, signe davant l'Alcalde-President, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

