



**Expediente: 2270/2025**

**ASUNTO:** Certificado del acuerdo adoptado en la sesión celebrada por la Comisión De Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de planes y programas del Ayuntamiento de Altea el día 14 de abril de 2025

## CERTIFICADO

**D. ANGEL PEREZ IÑESTA, SECRETARIO ACCTAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALTEA,**

**CERTIFICA:** Que en sesión celebrada este 14 de abril de 2025, por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Altea, se adoptó el siguiente acuerdo incluido en el punto 2º del Orden del día, según consta en el Acta de la correspondiente sesión (sic):

....

**2º. Sobre Propuesta de Informe Ambiental y Territorial estratégico del expediente de Evaluación Ambiental y territorial estratégico por procedimiento simplificado de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU 82 PARA LA REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO con la finalidad de complementar la ordenación pormenorizada vigente, mediante la introducción de una Ordenanza Complementaria 4-8.**

Se da cuenta de la propuesta de informe Ambiental y Territorial estratégico del expediente de Evaluación Ambiental y territorial estratégico por procedimiento simplificado de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU 82 PARA LA REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO, que es explicado por el Arquitecto Francisco Zaragoza, con el siguiente tenor literal:

*‘De conformidad con lo establecido en el artículo 49.2 y siguientes 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, tras la tramitación del procedimiento legalmente establecido, vengo a proponer la aprobación del siguiente:*

**INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**

**EXPEDIENTE:** 7505/2023

**TÍTULO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO DE VIV. TURISTICAS**

**PROMOTOR:** Ayuntamiento de Altea

**AUTORIDAD SUSTANTIVA:** Ayuntamiento de Altea

**LOCALIZACIÓN:** T.M. Altea

*La Comisión Ambiental y Territorial de Altea, en sesión celebrada el día 31 de Enero de 2025, (Exp 579/2025), adoptó acuerdo sobre la necesidad de someter a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por procedimiento simplificado, la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 82 PARA LA REGULACION DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO. NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8”, acompañada de Borrador de la modificación del PGOU y del Documento Inicial Estratégico.*





## 1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La solicitud de inicio se acompaña de borrador de la modificación de las Ordenanzas de regulación del suelo urbano del PGOU propuesta y de documento inicial estratégico, con el contenido previsto en el artículo 52.1 y 52.2 del TRLOTUP.

## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad el planeamiento general del municipio de Altea es el Plan General de Ordenación Urbana del que forman parte las Ordenanzas de regulación del suelo urbano. Dicho documento fue aprobado por la Comisión provincial de Urbanismo en sesión de 20 de septiembre de 1982.

## 3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La propuesta de modificación puntual que se realiza afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, y en particular a la regulación de la implantación de la Vivienda de uso turístico.

La justificación de la modificación se basa en la necesidad de dotar al municipio de Altea de una regulación adecuada para la implantación de las viviendas de uso turístico.

La Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, cuyo objeto es la promoción y ordenación de la actividad turística de la Comunitat Valenciana y el impulso de actividades de ocio vinculadas a la misma, el fomento y modernización de su sector turístico, el impulso de la hospitalidad como elemento básico en la relación entre residentes y turistas así como proporcionar un marco normativo para la acción de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana que facilite la preservación y mejora de los recursos turísticos y su planificación y vertebración en el territorio.

Esta norma, modificada por el DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, regula la modalidad de alojamiento turístico a través de viviendas de uso turístico, definidas en el artículo 65 como: 'los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad'.

El requisito que se exige para el alta de una vivienda como vivienda turística, es el informe favorable de compatibilidad urbanística emitido por el Ayuntamiento en el que radica la vivienda que pretende ser de uso turístico. En el caso de los planeamientos que no contemplaban la novedosa realidad de las viviendas turística que se regularon por primera vez en el Decreto 92/2009 y posteriormente en la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, se ha introducido en el cuerpo legal una disposición adicional en la que se establece que siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial según lo estipulado en el apartado segundo. Todo ello, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante."

La normativa del planeamiento municipal no contiene regulación alguna para este uso, ya que fue aprobado en el año 1982 y no ha sido actualizada. Por ello se propone incluir una nueva





*Ordenanza complementaria 4-8 que establezca una regulación de la implantación de las viviendas de uso turístico de acuerdo con las distintas zonas del suelo urbano.*

*El documento inicial estratégico contempla tres alternativas:*

*ALTERNATIVA 0.- Esta alternativa consistiría en no realizar actuación alguna en relación con el planeamiento, es decir no establecer regulación directa y actuar como hasta el momento, aún sabiendo que existe una problemática socio territorial.*

*ALTERNATIVA I.- Después de conocer las conclusiones del Estudio de impacto de las viviendas turísticas en Altea, y ante las afecciones al interés general del municipio y con el fin de conseguir una garantía del derecho a vivienda en el marco de una población sostenible, cabría la posibilidad de realizar una modificación de planeamiento que estableciera la prohibición del uso de viviendas turísticas en el municipio.*

*ALTERNATIVA II.- Tras las conclusiones del Estudio de impacto de las viviendas turísticas en Altea, y ante las afecciones al interés general del municipio, se considera adecuado proponer una nueva Ordenanza en el Plan general de Ordenación Urbana de Altea para la regulación de la implantación de las viviendas turísticas en las distintas zonas del suelo urbanizado del municipio.*

*La regulación de las viviendas turísticas en el municipio se enfrenta al desafío de pautar su implantación por distintas zonas urbanas. Una vez se han reconocido las posibilidades reguladoras desde el planeamiento y la disciplina urbanística, se hace una propuesta basada en indicadores objetivos cuantificables.*

*Esta actuación, cuenta también, con el respaldo mayoritario de los ciudadanos de Altea y se basa en la experiencia acumulada en otras ciudades españolas. En este sentido, Altea planea implementar una zonificación adecuada a su realidad municipal, una vez se ha testado la vulnerabilidad de las distintas subzonas de la ciudad.*

*La regulación espacial de las viviendas de uso turístico es esencial para armonizar los beneficios económicos que aportan con la protección del territorio y el bienestar de la comunidad local. En este sentido, el criterio geográfico de localización, en base a una realidad urbana y socioeconómica de Altea es fundamental.*

*A tal fin se establecen para las zonas urbanizadas Residenciales una categorización en:*

*Zonas vulnerables, Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad, Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad y Zonas de baja vulnerabilidad*

*Dicha categorización se realiza en función del denominado Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT)*

*Así mismo se contempla la revisión de este indicador en el tiempo para poder adaptar la implantación en función del desarrollo del mercado.*

#### **4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

*El ámbito de actuación es el suelo urbanizado del municipio de Altea.*

#### **5. CONSULTAS REALIZADAS**

*Por parte del Ayuntamiento de Altea, de acuerdo con el artículo 53.1 del TRLOTUP, la documentación aportada se ha sometido a consulta a:*

*Habiendo transcurrido el plazo establecido en el artículo 53.2 del TRLOTUP, procede que el órgano ambiental elabore y remita al órgano promotor y al órgano sustantivo, resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del citado Texto Refundido, que la modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificando e indicando la procedencia de la tramitación del plan.*





Los informes emitidos se publicarán en la página web <https://www.altea.es/es/concejalias/urbanismo/> junto con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

## 6. RELACIÓN DEL PLAN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS

La Modificación Puntual del PGOU (Borrador) que se analiza en el Documento Inicial Estratégico tiene un ámbito y una categoría de planeamiento urbanístico menor y no afecta a otros planes territoriales que no sean el propio PGOU de Altea vigente en la actualidad.

## 7. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Realizado el análisis técnico de la documentación presentada, incluidos informes, y consultada la cartografía temática de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se observa que el desarrollo de la modificación propuesta no presenta afecciones sobre el medio ambiente, por los motivos siguientes:

1. La propuesta de modificación puntual del PGOU que se realiza afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, y en particular a la regulación de la implantación de la Vivienda de uso turístico.
2. No influye en otros planes, incluidos los que estén jerarquizados.
3. Mejora los estándares de calidad de vida de la ciudadanía ya que se regula la posibilidad de implantación del uso turístico.
4. No tiene repercusiones sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, ni influirá en el cambio climático.
5. No tendrá repercusiones sobre la ETCV ni sobre ningún instrumento de la planificación territorial o sectorial.
6. No tiene incidencia en el modelo territorial, ya que no se altera la clasificación del suelo.
7. No tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.
8. Afecta al municipio de Altea: Población 23.963 habitantes: 11.693 hombres y 12.270 mujeres (INE 2024)
9. No afecta a espacio natural o patrimonial o cultural catalogado.
10. No se superan valores límites o de objetivos de calidad ambiental.
11. No se produce nuevo sellado ni explotación extensiva del suelo.
12. No se comprometen áreas o paisajes con rango de protección reconocido en ámbitos nacionales, comunitarios o internacionales.
13. No producirá efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio, ya que no crea nuevas viviendas.

La modificación puntual de las ordenanzas del PGOU en el suelo urbano pretende introducir la regulación de la implantación de las viviendas turísticas en las distintas zonas del suelo urbanizado del municipio.

## 8. REDACCIÓN ACTUAL Y REDACCIÓN PROPUESTA

En la actualidad el documento de planeamiento general del municipio de Altea no contempla regulación alguna para el uso de las viviendas turísticas en sus Ordenanzas reguladoras de usos en el suelo urbano.

Con la modificación puntual se incorpora al Volumen de Ordenanzas reguladoras del suelo Urbano una nueva Ordenanza que pasará a identificarse como Ordenanza complementaria 4-8, regulación de viviendas de uso turístico, con el siguiente contenido.





1. Únicamente se permite la implantación de viviendas de uso turístico en las zonas del término municipal en las que esté expresamente permitido por el planeamiento urbanístico en las condiciones que este exija.
2. Únicamente se permite la implantación de viviendas de uso turístico en inmuebles que dispongan de título habilitante para el uso de vivienda.
3. El uso turístico de vivienda no se permite en la Zona 7 Tolerancia Industrial.
4. Las Zonas Urbanizadas Residenciales, se categorizan, a los meros efectos de la presente regulación, según su grado de vulnerabilidad, en: Zonas vulnerables, Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad, Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad y Zonas de baja vulnerabilidad, en función del Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT).
- 5.- El Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT) pone en relación el Índice de Presión Residencial (% de Viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas), con el porcentaje (% de Vivienda Principal sobre el total de viviendas y con la densidad de viviendas).  
Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT) =  $(IPRE \times \%VP/100 \times \text{densidad vivienda}/100)$

Siendo:

IPRE: Índice de presión residencial =  $(\text{Número de VUT} / \text{Total de inmuebles}) \times 100$ .

VUT: Viviendas de uso turístico inscritas en el Registro Autonómico.

VP: Vivienda principal según datos del Instituto Nacional de Estadística.

Se adopta este índice con el objetivo de corregir el Índice de presión residencial (IPRE) dando prevalencia a las zonas donde se concentran las viviendas principales y una mayor densidad de vivienda y, en consecuencia, un mayor número de población potencialmente afectada.

6. En función de dicha categorización se establecen los siguientes límites a la implantación de Viviendas de uso turístico (VUT):

a. En las Zonas vulnerables (Índice de Vulnerabilidad Territorial mayor o igual a 51) no se permite la implantación de viviendas de uso turístico, salvo que su implantación suponga la recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional, en edificaciones existentes legalmente implantadas.

b. En las Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad (IVT entre 31 y 50) se permite la implantación de viviendas de uso turístico siempre que no se supere, en el ámbito (subzona) en el que se sitúa la vivienda, un Índice de Presión Residencial de 4.

c. En las Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad (IVT entre 11 y 30) se permite la implantación de viviendas de uso turístico siempre que no se supere, en el ámbito (subzona) en el que se sitúa la vivienda, un Índice de Presión Residencial de 8.

d. En las Zonas de baja vulnerabilidad (IVT menor o igual a 10) se permite la implantación de viviendas de uso turístico con independencia del valor del Índice de Presión Residencial.

7.- El grado de vulnerabilidad de las distintas zonas podrá ser revisado por el ayuntamiento en cualquier momento y, como máximo, cada cinco años, con la debida justificación, lo que conllevará la modificación del citado Anexo I. Modificación que se realizará mediante resolución del Alcalde o Concejal delegado en la materia, sin necesidad de llevar a cabo el procedimiento legalmente establecido de modificación puntual del Plan General, sin perjuicio de la necesaria publicación.

8. El índice de presión residencial podrá ser actualizado por el Ayuntamiento en cualquier momento y, como máximo, cada año, debiendo darse la debida publicidad al mismo.

9. Se entiende por recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional, la rehabilitación de edificaciones construidas con materiales y técnicas constructivas tradicionales, con una





*antigüedad superior a 50 años, que se encuentren situadas en los Núcleos Históricos Tradicionales, o recogidas en la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones, con cualquier nivel de catalogación.*

10. *Se establece un umbral máximo absoluto en el Término Municipal de Altea de 16 viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas.*

11.- *La relación de las distintas zonas y su grado de vulnerabilidad se recogen en el Anexo I.*

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- *La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y su modificación (Ley 9/2018, de 5 de diciembre) y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y su modificación (Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat), actualmente, TRLOTUP aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.*

2ª.- *El alcance de la propuesta que se somete a evaluación constituye una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Altea, del que forman parte las Ordenanzas de regulación del suelo urbano. Dicho documento fue aprobado por la Comisión provincial de Urbanismo en sesión de 20 de septiembre de 1982.*

3ª *La documentación redactada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 52 del TRLOTUP para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.*

4ª *Los informes emitidos por los departamentos municipales ponen de relevancia la inexistencia de patrimonio o valores ambientales que puedan verse afectados por la modificación propuesta.*

5ª.- *En los informes emitidos se informa favorable la modificación que se propone en la Alternativa 2, consistente en la modificación puntual de las Ordenanzas de regulación del suelo Urbano para incluir la regulación de la implantación de las viviendas turísticas en las distintas zonas del suelo urbanizado del municipio, con las siguientes precisiones:*

1.- *Por parte del Técnico de Medio Ambiente Municipal se recomienda, realizar un seguimiento periódico de la implantación, con el fin de poder detectar un posible aumento en las solicitudes en zonas de menor vulnerabilidad para poder introducir correcciones.*

2.- *Por parte de la Dirección General de turismo se informa favorablemente la alternativa de modificación de las Ordenanzas y se insta a que el documento de modificación definitivo se ajuste a las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley 9/2024, de 2 de agosto, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, en la Ley 15/2018, de 7 de Junio, de la Generalitat, de Turismo, ocio y hospitalidad y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico.*

## CONCLUSIONES

*Visto cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los criterios del Anexo VIII y en el artículo 53 del TRLOTUP, el procedimiento de evaluación ambiental simplificado es suficiente para determinar que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 82 PARA LA REGULACION DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO. NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8, **no presenta efectos significativos adicionales***





*negativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las determinaciones del apartado anterior.*

## ÓRGANO COMPETENTE

*Es órgano ambiental y territorial competente para examinar la solicitud del inicio del procedimiento y la documentación que se acompaña, la COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE PLANES Y PROGRAMAS DEL AYUNTAMIENTO DE ALTEA, al amparo de lo establecido en el artículo 49.2 apartado a) del TRLOTUP.*

**De acuerdo con lo expuesto, por unanimidad se adopta el siguiente Acuerdo:**

Emitir INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE, EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 82 PARA LA REGULACION DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO, NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8, por considerar que la citada modificación puntual no presenta efectos significativos adicionales negativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir con las determinaciones establecidas en el apartado 5º de las Consideraciones.

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, el IATE perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor tendrá que iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la citada Modificación.

Publicar el presente informe en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo que dispone el artículo 53.7 del TRLOTUP.

Esta resolución de informe ambiental y territorial estratégico por procedimiento simplificado no es susceptible de ningún recurso por considerarse un acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, sean procedentes en vía contencioso-administrativa contra el acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen convenientes en derecho.'

**Y PARA QUE CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS EXPIDO LA PRESENTE DE ORDEN Y CON EL VISTO BUENO DEL SR. ALCALDE.**

**EL ALCALDE**

**EL SECRETARIO**

**(Documento firmado digitalmente según consta al margen)**

