

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PGMO1987 SOBRE LA NUEVA
REGULACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA
CIUDAD DE ALICANTE**

Alicante (Alicante)

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN.



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO



TAMA ESTUDIO, S.L.P.

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- ANTECEDENTES	4
2.1.- ESTUDIOS PREVIOS.....	4
2.2.- ESTUDIO DE DOTACIONES Y TEJIDOS RESIDENCIALES. NOVIEMBRE 2.023.....	4
2.3.- ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. PGE.....	6
2.4.- ESTUDIO TÉCNICO SOBRE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ALICANTE. NOVIEMBRE 2024.....	7
2.5.- RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO TÉCNICO SOBRE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ALICANTE. NOVIEMBRE 2024.....	10
2.6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.....	11
2.7.- INFORME SOBRE LA AMPLIACIÓN DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE INFORMES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA, ASÍ COMO DE CUALQUIER TÍTULO HABILITANTE DE CAMBIO DE USO PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLENO DE 19 DE DICIEMBRE DE 2024, A OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, INCLUIDAS LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.....	12
3.- MARCO NORMATIVO	16
4.- PLANEAMIENTO VIGENTE	16
5.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	17
6.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.	19
7.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.	19
8.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	21
8.1.- ESTUDIO DETALLADO.....	23
8.2.- TERCIARIZACIÓN.....	25
9.- DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.	26
9.1.- GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA.....	27
9.2.- TURISTIFICACIÓN Y MODELO DE CIUDAD.....	27
9.3.- EQUILIBRIO ENTRE USOS.....	29
10.- MEDIDAS PREVISTAS.	30
11.- MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS DE PGMO.	35
12.- PLANOS	52
13.- ANEXO. FICHAS	52

1.- INTRODUCCIÓN

El 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 adelante, TRLOTUP- constituye el marco normativo de referencia en base al cual deben elaborarse, tramitarse y modificarse los instrumentos de planeamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del referido texto legal deben ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica los planes, así como sus modificaciones, que se aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell. Su procedimiento deberá acogerse a la tramitación ordinaria o simplificada en función del alcance de la actuación, cuestión que deberá ser determinada por el órgano ambiental competente en cada caso, municipal o autonómico.

El apartado primero del artículo 52 del TRLOTUP determina que el procedimiento de evaluación ambiental debe iniciarse con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, acompañada de un **Borrador del Plan** y un Documento Inicial Estratégico.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante fue aprobado por Resolución del Conseller con competencias en materia de urbanismo el 27 de marzo de 1987 y su entrada en vigor se verificó tras la publicación de la documentación de carácter normativo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante en fecha 14 de mayo del mismo año (con correcciones publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 16 de junio de 1987).

Desde la aprobación del texto original han transcurrido casi cuarenta años, tiempo durante el cual la legislación aplicable en materia de suelo, urbanismo y edificación, así como la legislación sectorial, ha cambiado sustancialmente y, aunque en líneas generales las Normas Urbanísticas del PGMO1987 vigente continúan aplicándose, paulatinamente se van revelando aspectos de difícil solución debidos a la antigüedad de su concepción lo que dificulta considerablemente su aplicación a situaciones particulares no previstas o no convenientemente reguladas y obliga constantemente a adoptar criterios que permitan implementar las actuales políticas europeas, nacionales, autonómicas y locales en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Además, durante el periodo de vigencia del PGMO se han producido importantes cambios sociales y económicos que obligan a plantearse nuevas formas de vivir, habitar y relacionarse, y como consecuencia una constante evolución en los usos y actividades demandadas por los operadores económicos y los usuarios, abriéndose campos de negocio cuya regulación no fue prevista, lógicamente, por un planeamiento general de esta antigüedad, y que en algunos casos están generando impactos importantes en el funcionamiento de la ciudad y la vida de sus habitantes.

2.- ANTECEDENTES

2.1.- ESTUDIOS PREVIOS.

El Ayuntamiento ha elaborado en los últimos años diferentes estudios preparatorios de la redacción del Plan General Estructural, desde diferentes fuentes de información. Los que tienen relación con la presente modificación son:

- Estudio de dotaciones y tejidos residenciales de noviembre de 2023.
- Estudio de población y vivienda del Plan General Estructural de julio de 2023.
- Estudio técnico sobre alojamientos turísticos en Alicante de noviembre 2024.

2.2.- ESTUDIO DE DOTACIONES Y TEJIDOS RESIDENCIALES. NOVIEMBRE 2.023

El Estudio de dotaciones y tejidos residenciales, con fecha noviembre 2.023, analiza las 23 Unidades Funcionales de uso residencial de la ciudad de Alicante respecto cuatro grandes categorías – Vivienda y desarrollo urbano - Cohesión social y actividad – Equipamientos y servicios - Espacio público y movilidad , para avanzar hacia la “Ciudad del Futuro” respecto la que dice en el Estudio:

*Por tanto, es necesario un nuevo modelo que se ajuste a dichas demandas para avanzar hacia una ciudad de proximidad, más densa, más compacta, en la **que se refuerce la centralidad de los barrios incrementando la diversidad de actividades**, tanto públicas como privadas, de modo **que todas las necesidades cotidianas estén cubiertas en la distancia de un paseo a pie o en bicicleta**. Se trata de una estrategia de intervención urbana denominada ‘la ciudad de los 15 minutos’ que promueve **una ciudad de escala humana, acogedora para todas las personas, y con todos los servicios y actividades cercanos y conectados**. Para ello es necesaria, además, una red de transporte público sostenible y eficiente e impulsar la diversidad modal incorporando una red de itinerarios naturales, que reconecten los barrios, faciliten la descarbonización de la movilidad e introduzcan biodiversidad en el entorno urbano consolidado.*

Dentro de la categoría de Vivienda y desarrollo urbano se incluyen datos del año 2.002 referidos a población, viviendas y viviendas de uso turístico, que se reflejan en la siguiente tabla:

ESTUDIO DE DOTACIONES Y TEJIDOS RESIDENCIALES. NOVIEMBRE 2.023		
DATOS AÑO 2.022	NÚMERO	PORCENTAJE V.U.T./VIVENDAS
POBLACIÓN	338.577	
VIVIENDAS	185.128	
VIV. USO TURÍSTICO	3.290	1,78%

Las viviendas de uso turístico suponían el 1, 78 % de las viviendas de Alicante.

No obstante esta dato no se reparte uniformemente por las 23 unidades funcionales del Estudio, no hay un equilibrio en la distribución de las VUT entre los diferentes barrios sino que algunos están por encima o muy por encima del resto tal como se aprecia en la siguiente tabla, estando el resto de UUFF, no incluidas en la tabla, por debajo del 2%.

UNIDAD FUNCIONAL	POBLACIÓN	Nº VIVIENDAS	PORCENTAJE VIV. USO TURÍSTICO
CENTRO	9.218	8.306	8,93%
MERCADO - SAN ANTÓN	10.823	7.054	5,16%
ENSANCHE - DIPUTACIÓN	14.143	9.596	2,68%
ALBUFERETA	10.178	6.415	2,04%
PLAYA DE SAN JUAN	10.632	14.914	2,29%

Por otra parte para la elaboración de este Estudio se realizó una participación ciudadana. En ella, entre otras cuestiones, se consultó sobre si consideraban el uso de vivienda turística como un efecto negativo a limitar o un efecto positivo a potenciar con el siguiente resultado:

	EFFECTO POSITIVO A POTENCIAR	EFFECTO NEGATIVO A LIMITAR	DIFERENCIA
CENTRO	18,33%	53,33%	35,00%
MERCADO - SAN ANTÓN	0,00%	87,18%	87,18%
ENSANCHE - DIPUTACIÓN	0,00%	75,00%	75,00%
BENALÚA - BABEL	21,30%	67,02%	45,72%
ALIPARK - PRINCESA MERCEDES	0,00%	81,82%	81,82%
SAN BLAS - SANTO DOMINGO	0,00%	65,71%	65,71%
CAMPOAMOR - ALTOZANO	0,00%	76,18%	76,18%
CAROLINAS - EL PLA	3,17%	73,02%	69,85%
SAN GABRIEL - GRAN VIA SUR - URBANOVA	6,67%	51,35%	44,68%
LA FLORIDA - CIUDAD DE ASÍS - CEMENTERIO	2,94%	61,76%	58,82%
LA TORRETA - JUAN PABLO II	2,78%	44,44%	41,66%
SAN AGUSTÍN - BENISAUDET	0,00%	55,17%	55,17%
GARBINET	6,25%	62,50%	56,25%
VISTAHERMOSA	0,00%	58,33%	58,33%
ALBUFERETA	13,89%	58,33%	44,44%
CABO DE LA HUERTA	0,00%	50,00%	50,00%
LA CONDOMINA	0,00%	75,00%	75,00%
PLAYA DE SAN JUAN	5,88%	64,71%	58,83%
RABASA	6,67%	40,00%	33,33%
VIRGEN DEL REMEDIO - LO MORANT	0,00%	16,67%	16,67%
JUAN XXIII - COLONIA REQUENA	0,00%	33,33%	33,33%
VILLAFRANQUEZA - LOMAS DE GARBINET - ORGEGIA	5,56%	11,11%	5,55%
PARTIDAS RURALES	10,71	21,43	10,72%

En resumen:

- En todas las UU FF fue mayor la opinión de que produce un efecto negativo a limitar.
- En 11 UU FF nadie (0%) consideró que producía un efecto positivo a potenciar.
- En todas menos 3 superó por 30 puntos la opinión de "efecto negativo" frente a "efecto positivo".
- En 5 UU FF esa diferencia es mayor del 75%: MERCADO - SAN ANTÓN; ENSANCHE - DIPUTACIÓN; ALIPARK - PRINCESA MERCEDES; CAMPOAMOR - ALTOZANO; LA CONDOMINA.
- En 3 UU FF la diferencia es menor del 20 %, VIRGEN DEL REMEDIO - LO MORANT; VILLAFRANQUEZA - LOMAS DE GARBINET - ORGEGIA y PARTIDAS RURALES

2.3.- ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. PGE

3.4 Viviendas vacacionales y turísticas

En este apartado se ha realizado un análisis del número y la distribución de las viviendas vacacionales y turísticas.

En los últimos años, las viviendas vacacionales y turísticas se han convertido en una opción popular para muchos visitantes que buscaban disfrutar de unas vacaciones en Alicante. Estas propiedades ofrecen una alternativa a los hoteles tradicionales, brindando a los visitantes la comodidad y la privacidad de una vivienda, aunque la concentración de estas viviendas vacacionales también ha ocasionado tensiones en el mercado de la vivienda.

En este apartado se han utilizado los siguientes datos:

- Viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística obtenidas de la Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad del INE, con datos pertenecientes a febrero del 2023
- Viviendas turísticas y hoteles obtenidos del portal de datos abiertos del departamento de turismo de la Generalitat Valenciana, con datos pertenecientes al día 19 de junio de 2023.

A fecha de febrero de 2023, en Alicante se registra un porcentaje de vivienda turística del 1,7%, mientras que en el resto de España este porcentaje es más bajo, llegando solo a un 1,2%. Este porcentaje se calcula dividiendo el total de viviendas turísticas registradas sobre el total de viviendas censadas en Alicante en año 2011. El porcentaje de viviendas turísticas de Alicante también está ligeramente por encima de la media de la Comunidad Valenciana y de ciudades cercanas como Elche, Murcia o Valencia. Solo Benidorm supera ampliamente este porcentaje con un 4,3% de viviendas turísticas.

Según el INE, Alicante posee un total de 3.153 viviendas turísticas que dan alojamiento a 13.243 plazas, con lo que resulta una ratio de plazas por vivienda turística de 4,2. Esta misma ratio calculada para toda España es de 5,06, por lo que Alicante está por debajo de la media española en plazas por alojamiento turístico.

VIVIENDAS TURÍSTICAS EN DISTINTAS LOCALIZACIONES			
Nombre	Viviendas turísticas	Plazas	Porcentaje de viviendas turísticas
ESPAÑA	305.136	1.545.368	1,2%
C. VALENCIANA	49.950	257.306	1,6%
Alicante/Alacant	3.153	13.243	1,7%
Benidorm	2.497	11.867	4,3%
Elche/Elx	685	3.458	0,6%
Murcia	830	3.597	0,4%
Valencia	5.245	19.793	1,3%

Tabla 53: Viviendas turísticas en distintas localizaciones. Fuente: INE. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (2023).

En este Estudio varía ligeramente, respecto el anterior, el número de VUT: 3.153 frente a las 3.290 anteriores. Son datos según el estudio de febrero y junio de 2.023

En diferentes tablas se contienen datos de población y vivienda de diferentes fuentes:

- Población: 338.577 del censo 2.022
- Viviendas: 187.658 del censo y 186.673 del catastro.
- Viviendas uso turístico y plazas en VUT: 3.153 y 13.243 del INE. 3.758 y 17.260 del Registro de GVA.

	ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. PGE ALICANTE. JUL-23	ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. PGE ALICANTE. JUL-23
CATEGORÍA	DATOS INE	DATOS INE / CATASTRO/ GVA
POBLACIÓN	338.577	338.577
VIVIENDAS	187.658	186.673
VIV. USO TURÍSTICO	3.153	3.758
PORCENTAJE V.U.T./VIVIENDAS	1,68%	2,01%
PLAZAS en V. U. T.	13.243	17.260

Las viviendas vacacionales y turísticas se concentran en los barrios más céntricos de Alicante. Estos barrios son Centro, Ensanche Diputación, Casco Antiguo – Santa Cruz – Ayuntamiento, San Antón y, Carolinas Bajas y la parte norte de San Blas Santo Domingo. Más al este también encontramos altos porcentajes de viviendas turísticas en los barrios de Albufereta y algunas zonas de Juan XXIII.

Según los datos de la Generalitat Valenciana, Alicante cuenta con un total de 17.260 plazas turísticas en viviendas vacacionales y 9.246 plazas más de alojamientos turísticos.

2.4.- ESTUDIO TÉCNICO SOBRE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ALICANTE. NOVIEMBRE 2024

El Estudio más cercano en el tiempo. Contiene un Resumen Ejecutivo al inicio del Estudio que señala:

La población de Alicante, según el padrón municipal, es de 349.282 personas. En la ciudad hay registradas 4.108 Viviendas de Uso Turístico (VUT), lo que representa un 2,31% del total de viviendas. Estas VUT constituyen un elevado porcentaje de la oferta de alojamientos turísticos, ya que suponen el 96,15% del total de tipos de alojamiento y el 68,42% de todas las plazas disponibles. Sin embargo, esta proporción es aún mayor en áreas como el casco antiguo y Playa San Juan, donde la alta densidad de VUT ha generado un uso turístico intensivo y una transformación significativa en la configuración urbana de estas zonas.

No obstante, estos datos de VUT varían a lo largo del Estudio. En el apartado 5.1.1. Cuantificación y distribución de las Viviendas de Uso Turístico, se dice:

La ciudad de Alicante cuenta con un total de 3.841 Viviendas de Uso Turístico dadas de alta en el registro de la Generalitat Valenciana, con un incremento del 22,82% con respecto al año anterior.

La diferencia puede ser por viviendas que no estén incluidas en el registro GVA. A continuación señala los barrios con mayor presencia de VUT:

- **El Casco Antiguo – Santa Cruz es la zona con mayor presión de este tipo de viviendas, con 952 VUT**, de las cuales 728 se encuentran registradas en el registro de la Generalitat Valenciana y 364 se encuentran dadas de alta en Airbnb, de las cuales el 62% no indican el número de registro en la GVA. Esto refleja una alta presencia turística en esta zona.
- **Playa San Juan es el segundo barrio con mayor cantidad de Viviendas de Uso Turístico, con un total de 663 VUT**, 482 dadas de alta en la GVA y 242 anuncios en Airbnb de las cuales un 75% no indican el número de registro en la GVA.
- **La zona del Ensanche – Diputación es otra de las más representadas en los informes del Observatorio Municipal de vivienda en alquiler, con un total de 636 viviendas turísticas**, 373 dadas de alta en la GVA y 396 anunciadas en Airbnb, de las cuales el 66% no muestran el número de registro en la GVA.
- **Por último, el centro tradicional, con un total de 635 viviendas de uso turístico**, de las cuales 358 se encuentran registradas en la GVA y hay 424 anunciadas en Airbnb, de las cuales tan solo el 35% muestran el número de registro en la GVA. El impacto en esta zona es menor que en las anteriores, pero resulta altamente relevante.

Sin embargo en el apartado 6.1.1. Número de VUT por cada 100 viviendas, vuelve a dar el dato de 4.108 viviendas :

La ciudad de Alicante cuenta con un total de 4.108 Viviendas de Uso Turístico registradas y dadas de alta en la Generalitat Valenciana. Estos números de alojamientos contrastan con el número total de viviendas identificadas en el censo de viviendas del año 2021 en el municipio que asciende a 187.656. Para evaluar la presión turística que estas VUT ejercen sobre la ciudad, es útil emplear un indicador basado en la proporción de viviendas turísticas por cada 100 viviendas.

Según este cálculo, Alicante presenta una ratio de 2,2 VUT por cada 100 viviendas, lo que no muestra una presión excesiva de este tipo de alojamientos turísticos en el término municipal completo de Alicante.

A continuación señala la sección censal como el mejor ámbito para el estudio de la presión turística:

*Sin embargo, este valor promedio es un primer indicador del alcance del fenómeno de las VUT en la ciudad, pero para entender más detalladamente su impacto en el tejido urbano, es necesario analizar la **distribución territorial de las VUT y su relación con la densidad de viviendas local ya que la cantidad de VUT por cada 100 viviendas no se distribuye de manera homogénea**, sino que se concentra en áreas estratégicas que coinciden con los principales puntos de atracción turística, así como en aquellas zonas que ofrecen una mayor conectividad y servicios dirigidos a las personas visitantes temporales.*

El análisis de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) por secciones censales permite cuantificar el número total de VUT en cada área y contextualizar su impacto en relación con el número de viviendas total existente. Este enfoque es fundamental para comprender si ciertas zonas están experimentando una sobrecarga debido a la proliferación de este tipo de alojamientos.

En el caso de Alicante, los datos muestran que la mayor parte de las secciones censales tienen una presión prácticamente nula, con un rango de entre 0 y 4 VUT por cada 100 viviendas. Este bajo nivel de incidencia refleja que, en términos generales, gran parte de la ciudad no experimenta una alta presión urbanística por parte de las VUT, conservando en gran medida su carácter de áreas habitadas por personas residentes de larga duración.

Sin embargo, cuando nos acercamos a las tres zonas de estudio previamente identificadas (la zona central, Urbanova y Playa San Juan), se revelan indicadores más elevados en cuanto a la concentración de VUT.

Para- a continuación- dar datos referidos a las secciones censales con mayor presión.

En el apartado 6.1.2. número de plazas en VUT por cada 100 habitantes, realiza la misma operativa respecto al número de plazas por habitantes:

La ciudad de Alicante alberga un total de 19.025 plazas en Viviendas de Uso Turístico registradas en la Generalitat Valenciana. Al contrastar este dato con la población total del municipio, que asciende a 349.282 personas, obtenemos una ratio de 5,5 plazas en VUT por cada 100 habitantes. Este valor, aunque significativo, es moderado en comparación con otras ciudades españolas de gran relevancia turística.

Si bien Alicante muestra una presión turística a nivel general más baja en comparación con otras ciudades, su distribución interna evidencia focos de mayor presión, principalmente en las áreas más atractivas para el turismo.

Al analizar la distribución de las plazas por secciones censales, el patrón observado previamente con las VUT se repite: las zonas de mayor presión son el centro de la ciudad, Playa San Juan y Urbanova. Sin embargo, en este caso, se observa que algunas zonas del interior de Alicante, que en el análisis anterior mostraban una baja incidencia, ahora aparecen con un rango de entre 2 y 10 plazas de alojamiento por cada 100 habitantes. Esto sugiere que, aunque el número de VUT sea reducido en estas áreas, algunas viviendas tienen una capacidad de alojamiento que comienza a influir en la dinámica local.

A continuación el Estudio, al igual que respecto las VUT/Viviendas, da datos referidos a las secciones censales con mayor presión.

La tabla siguiente contiene las secciones censales en las que el estudio refleja mayor presión tanto del número de VUT por viviendas como del número de plazas turísticas en VUT por habitantes.

ZONA	SECCIÓN CENSAL	VUT/100VIV	PLAZAS/100 HAB
ZONA CENTRAL	301.401.012	21,00	73,75
	301.401.018	20,00	95,91
	301.401.011	Entre 4 y 8	
	301.401.015	Entre 4 y 8	
	301.401.022	Entre 4 y 8	
	301.402.020	Entre 4 y 8	
	301.402.008	Entre 4 y 8	
	301.402.018	Entre 4 y 8	
	301.402.025	Entre 4 y 8	
PLAYA SAN JUAN	301.404.038	6,00	25,08
URBANOVA	TODAS		Entre 10 y 25

Los datos globales que contiene este Estudio son:

ESTUDIO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. NOV_24		
CATEGORÍA	NÚMERO	FUENTE
POBLACIÓN	349.282	2.023
VIVIENDAS	187.656	CENSO 2.021
VIV. USO TURÍSTICO	4.108	REGISTRO GVA
PLAZAS VUT	19.025	REGISTRO GVA
PORCENTAJE V.U.T./VIVENDAS	2,19%	
PORCENTAJE PLAZAS TURÍSTICAS EN VUT/ HAB.	5,45%	

EL RESULTADO CONJUNTO DE LOS TRES ESTUDIOS SE REFLEJA EN ESTA TABLA.

CATEGORÍA	EST. DOTACIONES Y TEJIDOS RESIDENCIALES. NOV-23	ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. PGE ALICANTE. JUL-23		ESTUDIO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. NOV_24
		INE	R_GVA	
POBLACIÓN	338.577	338.577	338.577	349.282
VIVIENDAS	185.128	187.658	186.673	187.656
VIV. USO TURÍSTICO	3.290	3.153	3.758	4.108
PORCENTAJE V.U.T./VIVENDAS	1,78%	1,68%	2,01%	2,19%
PLAZAS TURÍSTICAS EN VUT		13.243	17.260	19.025
PORCENTAJE PLAZA EN VUT / HABITANTES		3,91%	5,10%	5,45%

2.5.- RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO TÉCNICO SOBRE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ALICANTE. NOVIEMBRE 2024

El Estudio concluye con las siguientes recomendaciones, que reflejamos en resumen, de actuación que están diseñadas para ayudar al Ayuntamiento de Alicante a regular de manera efectiva el uso e implantación de las VUT, garantizando un crecimiento equilibrado que responda tanto a las necesidades del mercado turístico como a las expectativas de los ciudadanos.

Las propuestas incluyen políticas de gestión del alojamiento turístico, medidas de control y regulación, así como iniciativas para fomentar la calidad del turismo y mitigar los posibles impactos negativos asociados a la proliferación de las VUT.:

1. Sanciones efectivas para el incumplimiento de normativas urbanísticas:
2. Creación de un censo público de VUT registradas: Para mejorar la transparencia en la gestión de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y fortalecer el control sobre las actividades turísticas en Alicante.
3. Para abordar de manera integral la regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y mitigar los impactos en el tejido urbano y social de Alicante, se recomienda implementar una moratoria o suspensión temporal en la concesión de nuevas licencias para VUT.
 - a. **Establecimiento de un límite en la densidad de VUT por zona: se recomienda implementar un límite en la proporción de VUT permitidas por sección censal.**
 - b. **Regulación de accesos independientes para VUT en edificios residenciales: Para mejorar la convivencia en los edificios residenciales que albergan Viviendas de Uso Turístico (VUT).**
4. Implementar medidas fiscales dirigidas a los propietarios de VUT.
5. Creación de un sello de calidad para las VUT.
6. Autorización de las Comunidades de Propietarios para la operación de VUT: Una medida clave para fomentar una convivencia adecuada en edificios residenciales donde se operan Viviendas de Uso Turístico (VUT). autorización previa por parte de las comunidades de propietarios antes de conceder nuevas licencias.
7. Campañas de sensibilización y educación sobre el turismo responsable:
8. Fomentar el uso de herramientas digitales para la detección y localización de VUTs no registradas: Con el objetivo de reforzar el control y la regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT).
9. Fomento del alquiler residencial a largo plazo en para evitar que futuras áreas pudieran llegar a nivel de saturación:

De todas estas recomendaciones las que tiene contenido urbanístico y por tanto se aplican en la presente Modificación son:

- Establecer un límite en la proporción de VUT permitidas por sección censal.
- Regulación de accesos independientes para VUT en edificios residenciales:

2.6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

El Ayuntamiento de Alicante ha tomado dos acuerdos de suspensión de licencias:

- Acuerdo de suspensión de otorgamiento de informes de compatibilidad urbanística, así como de cualquier título habilitante de cambio de uso para la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en el municipio de Alicante, tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2024, publicado en DOGV de fecha 13.01.2025.

- Ampliación del acuerdo de suspensión del otorgamiento de informes de compatibilidad urbanística, así como de cualquier título habilitante de cambio de uso para viviendas turísticas adoptado por el Pleno de 19 de diciembre de 2024, a otras modalidades de alojamientos turísticos, tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión extraordinaria celebrada el 22 de julio de 2025, publicado en DOGV de fecha 25.07.2025.

Con motivo del segundo acuerdo el Servicio de Planeamiento redactó un “ INFORME SOBRE LA AMPLIACIÓN DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE INFORMES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA, ASÍ COMO DE CUALQUIER TÍTULO HABILITANTE DE CAMBIO DE USO PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLENO DE 19 DE DICIEMBRE DE 2024, A OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, INCLUIDAS LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA”, que realiza un análisis y diagnóstico de la situación de los alojamientos turístico en la ciudad de Alicante, base de la presente Modificación.

2.7.- INFORME SOBRE LA AMPLIACIÓN DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE INFORMES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA, ASÍ COMO DE CUALQUIER TÍTULO HABILITANTE DE CAMBIO DE USO PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLENO DE 19 DE DICIEMBRE DE 2024, A OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, INCLUIDAS LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA

Del indicado Informe se reproduce el contenido de análisis y diagnóstico de la situación de los alojamientos turístico en la ciudad de Alicante:

1. ANÁLISIS

Diagnóstico adicional (2018-2025)

La ciudad de Alicante, gracias a sus condiciones climáticas, geográficas y su ubicación privilegiada junto al mar Mediterráneo, así como al alto nivel de calidad de vida y bienestar de su población, se ha consolidado como una de las ciudades europeas más atractivas tanto para residir como para ser visitada. Este atractivo ha conllevado un crecimiento sostenido de la demanda de alojamientos turísticos, tal como se evidenció en el estudio técnico elaborado por la Concejalía de Urbanismo en diciembre de 2024.

Si bien la actividad turística genera efectos positivos sobre la economía local — como la dinamización de sectores productivos y la creación de empleo—, el incremento de determinadas modalidades de alojamiento turístico, especialmente los bloques de apartamentos turísticos, plantea importantes desafíos para el modelo urbano. En particular, este crecimiento afecta al equilibrio entre el uso residencial del suelo y los usos turísticos intensivos, comprometiendo la capacidad del municipio para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, convivencia y sostenibilidad urbana.

Conscientes de esta situación, desde la Concejalía de Urbanismo se promovió la aprobación por el Pleno municipal, en sesión celebrada en diciembre de 2024, de la suspensión del otorgamiento de informes de compatibilidad urbanística y de cualquier título habilitante para la implantación de nuevas viviendas de uso turístico (VUT) en el término municipal de Alicante. Dicha medida fue publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (n.º 10.023) el 13 de enero de 2025.

En el marco de los trabajos preparatorios para una regulación definitiva de estos usos, se ha ampliado el análisis a otras modalidades de alojamiento contempladas en el artículo 64.1 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana. A partir de los datos oficiales del Registro de Turismo de la GVA, constatando que no solo las viviendas de uso turístico (modalidad c), sino también los bloques de apartamentos turísticos (modalidad b), han experimentado un crecimiento notable, contribuyendo de forma relevante a los procesos de turistificación y a la presión sobre los barrios residenciales.

Los datos acumulados reflejan un incremento sostenido tanto en el número de bloques registrados como en la capacidad alojativa ofertada. La Tabla 1 muestra la evolución anual del número de bloques de apartamentos turísticos inscritos en Alicante entre 2018 y 2025, así como el número de plazas ofertadas:

Año	Bloques registrados (acumulado)	Plazas ofertadas (acumulado)
2018	5	573
2019	9	671
2020	12	801
2021	23	979
2022	40	1365
2023	50	1791
2024	72	2144
2025 (hasta junio)	83	2390

Tabla 1. Evolución anual de bloques de apartamentos turísticos registrados y plazas ofertadas (Alicante, 2018–2025). Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Turismo GVA (Generalitat Valenciana)

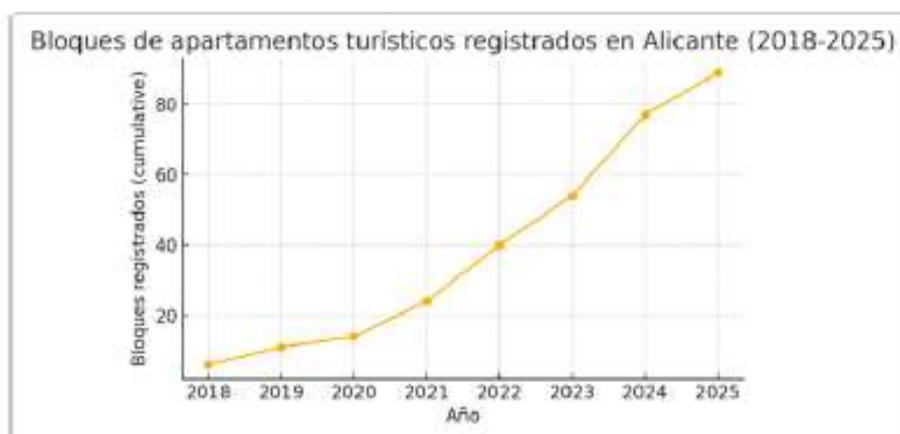


Figura 1. Evolución del número de bloques de apartamentos turísticos registrados en Alicante (2018–2025). Fuente: Elaboración propia con los datos acumulados anuales del Registro de Turismo GVA.

Como se aprecia, el número de bloques turísticos en la ciudad aumentó a partir de 2021, pasando de tan solo 5 bloques en 2018 a 83 bloques registrados en 2025. Este incremento supone aumentar el parque de bloques turísticos en siete años, con la evidencia de un crecimiento sostenido en esta modalidad de alojamiento.



Figura 2. Evolución del número de plazas ofertadas en bloques de apartamentos turísticos (Alicante, 2018-2025). Fuente: Elaboración propia con los datos acumulados anuales del Registro de Turismo GVA.

En paralelo al número de bloques, se observa un fuerte aumento en la capacidad de alojamiento (plazas) de estos bloques turísticos, que crece desde unas 573 plazas en 2018 hasta casi de 2.400 plazas en 2025, cuadruplicando la oferta en menos de una década.

Este crecimiento se suma al peso ya significativo que representan las viviendas de uso turístico en la capacidad alojativa total del municipio. Según el estudio técnico de 2024, las VUT aglutinaban aproximadamente el 68 % de las plazas turísticas de la ciudad, lo que refuerza la necesidad de abordar una planificación integral que contemple el conjunto de modalidades de alojamiento temporal desde una perspectiva urbanística y de sostenibilidad residencial.

Nota: Los datos de 2025 corresponden al primer semestre del año, conforme a la fecha de corte del presente informe (julio de 2025).

Impactos negativos adicionales de los bloques turísticos

El notable incremento de los bloques de apartamentos turísticos conlleva impactos negativos adicionales a los ya identificados en relación con las VUT individuales, que motivaron la moratoria de 2024. Entre los más relevantes se destacan:

- Alteración del uso característico del suelo residencial, debido a la progresiva implantación intensiva de alojamientos turísticos en bloques completos. Esta transformación conlleva una mutación funcional del tejido urbano, en el que el uso residencial permanente se ve desplazado por usos turísticos de carácter lucrativo. Como consecuencia, se produce una reducción efectiva del suelo destinado a residencia habitual, lo que compromete la disponibilidad de vivienda para la población local. Esta situación requiere de un análisis detallado, estudio urbanístico específico y una regulación clara sobre la compatibilidad, implantación y límites de este tipo de usos en suelo urbano residencial.

- *Mayor presión sobre los servicios y suministros públicos (agua potable, electricidad, saneamiento), derivada de la ocupación intensiva de estos inmuebles con fines turísticos. Un bloque turístico suele operar con índices de ocupación considerablemente superiores a los de una vivienda habitual, lo que incrementa de forma significativa el consumo de agua y energía por unidad residencial. Estudios recientes indican, por ejemplo, un consumo promedio de 443 litros de agua al día por vivienda turística (equivalente a 111 L/huésped/día), cifra que supera ampliamente los patrones residenciales convencionales y que, agregada a escala urbana, eleva sustancialmente la presión sobre los recursos hídricos y energéticos, especialmente en zonas con alta densidad de alojamientos temporales.*
- *Transformación de los barrios y pérdida de identidad vecinal, junto con un aumento de las molestias derivadas del uso turístico intensivo de los inmuebles. La alta rotación de visitantes y la creciente afluencia de personas que ocupan temporalmente estos espacios genera un incremento del ruido, de la celebración de fiestas, una mayor percepción de inseguridad y una elevada concentración de personas en determinadas áreas de la ciudad. Todo ello incide negativamente en la calidad de vida del vecindario residente y puede generar conflictos en la movilidad urbana y en el uso compartido del espacio público.*

Advertencia legal sobre la figura de las “pensiones” y “albergues turísticos”

Desde el punto de vista jurídico, se advierte sobre la existencia de posibles resquicios normativos vinculados a determinadas modalidades de alojamiento turístico que podrían facilitar la elusión de las restricciones actualmente vigentes en el municipio. En particular:

- *Las pensiones forman parte del grupo de establecimientos hoteleros (modalidad a) conforme al artículo 64.1 de la Ley 15/2018. No obstante, su menor exigencia funcional respecto a hoteles convencionales puede dar lugar a usos turísticos equivalentes al de bloques o VUT, sin someterse al control urbanístico vigente, dado que fueron expresamente excluidas del ámbito de la suspensión aprobada en diciembre de 2024.*
- *Los albergues turísticos (modalidad g) tampoco fueron incluidos en dicha suspensión. Su tipología —alojamiento colectivo en habitaciones compartidas— permite una elevada densidad de ocupación, lo cual puede provocar impactos urbanos similares o incluso superiores a los de las VUT, particularmente en zonas con alta presión turística.*

En consecuencia, se recomienda incorporar expresamente estas figuras en futuras medidas de suspensión o regulación, con el fin de evitar el uso de fórmulas jurídicas indirectas para sortear las restricciones urbanísticas en vigor.

3.- MARCO NORMATIVO

El marco normativo de referencia aplicable a la modificación a la cual da cobertura el presente documento está integrado, básicamente, por los siguientes textos legales de alcance estatal y autonómico que, teniendo en cuenta el alcance de la modificación, resulta de aplicación. Todas las referencias realizadas en este documento a estos textos legales incluyen todas las modificaciones aprobadas y vigentes en el momento de su elaboración.

- 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.
- 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.
- Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.
- DECRETO 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana.
- Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.
- Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.
- Decreto-ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat.
- Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante y sus modificaciones.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Como se ha indicado previamente, el planeamiento de grado superior vigente en la ciudad de Alicante lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado por Resolución del Conseller con competencias en materia de urbanismo el 27 de marzo de 1987, el cual se encuentra vigente desde la publicación de la documentación de carácter normativo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 14 de mayo de 1987 y su posterior corrección el 16 de junio de 1987.

Este instrumento urbanístico de ordenación municipal ha sido objeto de numerosas modificaciones de mayor o menor alcance y de desarrollo a través de diferentes instrumentos de planificación pormenorizada que han abordado el desarrollo de ámbitos de planeamiento y gestión previstos en dicho Plan General Municipal de Ordenación.

5.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Alicante, pretende avanzar hacia un modelo de ciudad de proximidad, más densa, más compacta, en la que se refuerce la centralidad de los barrios incrementando la diversidad de actividades, tanto públicas como privadas, de modo que todas las necesidades cotidianas estén cubiertas en la distancia de un paseo a pie o en bicicleta, "la ciudad de los 15 minutos". Una ciudad de escala humana, acogedora para todas las personas y con todos los servicios y actividades cercanos y conectados. Para ello, resulta necesario disponer, además, de una red de transporte público sostenible y eficiente e impulsar la diversidad modal incorporando una red de itinerarios naturales, que reconecten los barrios, faciliten la descarbonización de la movilidad e introduzcan biodiversidad en el entorno urbano consolidado.

Todo ello, desde una visión multiescalar que entienda Alicante en el marco de su entorno metropolitano, que va desde una escala de ciudad a un sistema compuesto por unidades básicas de relación urbana.

Un modelo de "ciudad de barrios" con un turismo urbano sostenible, buscando el equilibrio entre la vida cotidiana de los residentes y la actividad turística. Un territorio policéntrico y de barrios vivos entorno a subcentros de actividad que funcionen de manera complementaria.

La ciudad de Alicante pretende atraer visitantes, pero garantizando su sostenibilidad: sin comprometer su modelo de ciudad, sin desbordar la capacidad del territorio ni expulsar a la población local, garantizando que los residentes puedan seguir viviendo en sus barrios, el acceso a la vivienda (en sus diferentes modalidades), al trabajo y a los servicios y espacios públicos. Por ello cabe analizar y, llegado el caso, limitar mediante la planificación urbanística la capacidad de carga turística estableciendo límites justificados al alojamiento turístico.

En definitiva, un modelo de barrios vivos, habitados y con identidad propia, donde el turismo se integre como un complemento, pero no como sustituto de la vida local, evitando en lo posible conflictos de convivencia como el ruido, la movilidad o el consumo de recursos y servicios públicos (recogida de residuos, limpieza viaria, mantenimiento de zonas verdes, etc.).

La apuesta por la excelencia turística y la diversificación resulta clave en este objetivo, atraer calidad frente a cantidad, reduciendo así la presión en el espacio público.

Una actividad turística regulada que genere empleo de calidad, reposicionando la marca turística hacia un modelo más sostenible, fomentando los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas para los que se establecerán limitaciones excepcionales.

Se debe fomentar la diversificación de la economía local y apostar por el turismo cultural, gastronómico o de negocios que se reparta por toda la ciudad y libere los barrios centrales donde se concentran mayores índices de saturación turística.

Precisamente en estos barrios más presionados por el uso turístico, como es el casco tradicional, deben implementarse medidas específicas que permitan rescatarlos y reconvertirlos en espacios vivibles, equilibrados y resilientes. Una diversificación del uso residencial que podría vincularse a jóvenes, estudiantes o nómadas digitales que conecten con la economía local y mantengan la vida cultural y comunitaria del barrio, incentivando su regeneración en respetuosa convivencia con los vecinos.

La presente Modificación Puntual del PGMO1987 propone una regulación estricta del alojamiento turístico siendo su principal objetivo, como se ha indicado, alcanzar unos índices de turismo sostenible que permitan convivir de manera adecuada con los residentes de los diferentes barrios.

Por tanto el objeto de la presente Modificación es introducir en las normas urbanísticas del PGMO las determinaciones para una regulación del uso de alojamiento turístico en sus distintas modalidades incluidas en el artículo 64 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

Artículo 64. Modalidades de alojamiento turístico.

1. El alojamiento turístico se podrá integrar en alguna de las siguientes modalidades:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.
- c) Viviendas de uso turístico.
- d) Campings.
- e) Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.
- f) Alojamiento turístico rural.
- g) Albergues turísticos.

Quedando excluidas de la presente modificación puntual las modalidades de alojamiento que no afectan al entorno urbanizado: los campings, las áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas y el alojamiento turístico rural.

La Modificación se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 64 bis del mismo texto legal:

Artículo 64 bis. Sometimiento a otras normativas.

Las viviendas de uso turístico y demás alojamientos turísticos estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil, sanitaria, urbanística y ambiental, emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Valenciana y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, 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.

Así mismo constituye objeto de la modificación alcanzar unos índices de turismo sostenible que permitan convivir de manera adecuada con los residentes de los diferentes barrios, la protección del uso residencial y de los usos directamente relacionados al servicio del uso residencial.

El ámbito de la presente Modificación incluye todas las zonas de ordenación de Alicante que tengan o hayan alcanzado la condición de suelo urbanizado cuyo uso urbanístico dominante sea el uso residencial, incluyendo a todas aquellas zonas que han sido ordenadas y ejecutadas por planes de desarrollo y excluyendo la isla de Nueva de Tabarca que atenderá a su propio Plan Especial.

6.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

Dado que la modificación no afecta a ninguna de las determinaciones de ordenación estructural recogidas en los artículos 21 a 33 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, la presente modificación constituye una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado, por afectar exclusivamente a la regulación de usos y condiciones de la edificación en suelo urbano o urbanizado.

7.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

Tal y como establece el artículo 71 del TRLOTUP los planes con contenido normativo tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos previstos en dichos planes o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias. En este sentido, la disposición transitoria cuarta del TRLOTUP determina que los municipios no están obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico al citado texto refundido. Esta circunstancia no implica que el planeamiento general tenga un carácter estático o que no resulte necesario adaptarlo a las condiciones y necesidades derivadas de su desarrollo y despliegue, así como a las nuevas disposiciones que de forma progresiva se dictan en materia de ordenación del territorio y desde el punto de vista sectorial. Es por ello por lo que resulta conveniente y necesario adecuar el contenido de los planes a las nuevas necesidades que durante su periodo de vigencia se van produciendo.

En el momento en el que se tramitó y aprobó el PGM0 las actividades relacionadas con el alojamiento turístico requerían de una regulación y un tratamiento concretos. Transcurridos prácticamente cuarenta años desde su aprobación actividades como la vivienda turística, por su aparición e incremento exponencial en los últimos años, está originando problemas puntuales de gentrificación y turistificación **y terciarización** en determinadas zonas del municipio produciéndose conflictos de convivencia entre los ocupantes de las viviendas turísticas y los residentes locales, lo que conduce a la creciente manifestación de quejas y molestias de los residentes y de las comunidades de propietarios en las que se ubican dichas viviendas en las que se autoriza el cambio de uso residencial a vivienda turística, de naturaleza y concepción terciaria.

El crecimiento del alojamiento turístico afecta al equilibrio entre el uso residencial del suelo y los usos turísticos intensivos, comprometiendo la capacidad del municipio para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, convivencia y sostenibilidad urbana.

La incorporación al mercado de un gran número de viviendas turísticas supone, además, la disminución del parque de viviendas puesto que inmuebles concebidos para albergar un uso residencial se destinan a la explotación de una actividad terciaria vinculada con el turismo, abocando a una distorsión y tensión del mercado residencial. Es decir, disminuye la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento o venta que no tienen la condición de turística y los precios de los alquileres de aquellas disponibles se elevan hasta alcanzar valores difícilmente asumibles por los residentes, o posibles residentes, de la ciudad.

La no introducción de mecanismos adecuados que permitan dar una respuesta a la problemática existente podría producir una alteración y deformación de las previsiones del PGMO, al no haber obstáculo para transformar parte del parque inmobiliario residencial (en base al que se han calculado determinados parámetros sobre los que se han fundado la reserva de dotaciones y equipamientos), en terciario vinculado con el alojamiento turístico.

Para resolver la problemática indicada procede adecuar la regulación de los usos terciarios vinculados con el alojamiento turístico y prever y regular, igualmente, aquellos no contemplados en la normativa urbanística vinculados con esta actividad económica.

Con todo ello, se pretende, sin alterar el modelo territorial de la ciudad, compatibilizar la presencia de las actividades turísticas y de los turistas, con las personas que tienen su residencia permanente en la ciudad y con la cultura y costumbres locales, potenciando el incremento de la riqueza del municipio cuyo mayor recurso proviene del sector servicios (sin afectar al uso racional del territorio y de los recursos). Todo ello sin perder de vista la conservación y mejora de los valores ambientales, culturales y paisajísticos de la ciudad.

El 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 constituye el marco normativo básico que garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo y el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuyo objeto sea asegurar una adecuada calidad de vida y la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada por parte de la ciudadanía.

Con el objetivo de alcanzar estos objetivos, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, y apuesta por la rehabilitación y la renovación, frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados o no sellados. Y es precisamente en la ciudad consolidada y en su normativa de aplicación en la que surge la problemática detectada y donde interviene la modificación pretendida.

En este sentido, la MP N.º 52 del PGMO1987 pretende alcanzar un modelo de planificación turística que contribuya de forma efectiva a alcanzar el objetivo de desarrollo sostenible, teniendo en cuenta las repercusiones actuales y futuras económicas, sociales y medioambientales capaces de conciliar el desarrollo de la actividad turística con la protección del medio ambiente, el uso racional de los recursos naturales y culturales, la recualificación paisajística de los espacios turísticos, y especialmente el mantenimiento del carácter residencial de la ciudad plasmado en el PGMOU1987.

De acuerdo con lo anterior, en la Modificación se establecerán las condiciones concretas de compatibilidad de los usos terciarios de alojamientos turísticos para que puedan implantarse en el suelo urbano cuyo uso global es el residencial. Para ello, se implementarán indicadores y umbrales que permitirán limitar la presión y las consecuencias que este uso complementario puede generar al uso dominante residencial.

8.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Con la presente Modificación se ha realizado un estudio actualizado del número y plazas turísticas de las distintas modalidades de alojamientos turísticos en la Ciudad de Alicante.

Los datos se han tomado del Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana en las siguientes categorías:

- Viviendas de Uso Turístico
- Boques de Apartamentos Turísticos.
- Hoteles, hostales y pensiones.
- Albergues.

Alicante dispone de, actualmente una población total de 358.558 habitantes, según censo del año 2.024 con un número total de viviendas de 184.239, según datos de Catastro de 2.025, excluyendo en ambos casos la población y viviendas de la isla de Nueva Tabarca.

- La oferta turística, de acuerdo al Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, se compone de:
 - 3.104 viviendas de uso turístico con 13.192 plazas turísticas.
 - 96 bloques de apartamentos, con 944 apartamentos turísticos y 2.824 plazas turísticas.
 - 159 hoteles, incluyendo hostales y pensiones, con 9.800 plazas turísticas.
 - 10 albergues con 483 plazas.

Para analizar la presión turística consideramos dos índices.

- INDICE 1: Proporción del número de VUTs más apartamentos en Bloques por cada 100 viviendas.
- INDICE 2: Número de plazas turísticas por habitante.

INDICE 1: Proporción del número de VUTs más apartamentos en bloques por cada 100 viviendas.

La proporción del número de VUTs y apartamentos por cada 100 viviendas, que se sitúa en el 1,68% (1,68VUT por cada 100 viviendas).

Este dato no supone una presión excesiva para el conjunto de la ciudad de Alicante, como así señalaba el Estudio de Alojamientos Turísticos de noviembre de 2.024, el cual se refería al dato de 2,2 VUT por cada 100 viviendas.

INDICE 2: Número de plazas turísticas por habitante.

El número de plazas turísticas totales por habitante que se sitúa en 0,0733 (7,33 plazas totales por cada 100 habitantes).

A este respecto el Estudio de Alojamientos Turísticos de Noviembre de 2.024, obtenía una ratio de 5,5 plazas en VUT por cada 100 habitantes. Valor que aunque señala como significativo, lo considera moderado en comparación con otras ciudades españolas de gran relevancia turística, ejemplo, según se muestra en el informe de ReviTUR, de noviembre de 2022, ciudades como Barcelona (11 plazas por cada 100 habitantes), Madrid (22), Málaga (30), San Sebastián (9), Sevilla (27), o Valencia (14) presentaban una presión mucho mayor en términos de plazas de alojamiento turístico.

Como referencia se pone de manifiesto que la Modificación de PG de Valencia de *MPGOU. Regulación de los usos terciarios hoteleros* indica que la ratio media de plazas turísticas por habitante en Valencia se sitúa en 5,58 plazas por cada 100 habitantes.

Estos datos globales se reflejan en las siguiente tablas:

POBLACIÓN / VIVIENDAS	NÚMERO
POBLACIÓN	358.558
VIVIENDAS	184.239

OFERTA TURÍSTICA	NÚMERO	PLAZAS TURÍSTICAS
VIVIENDAS USO TURÍSTICO	3.104	13.192
BLOQUES APAR. TURÍSTICOS	96	
APARTAMENTOS EN BLOQUES	944	2.824
HOTELES	159	9.800
ALBERGUES	10	483
TOTAL		26.299

RELACIONES	PORCENTAJE
PORCENTAJE VUT +AP/ VIVIENDAS	1,68%
PORCENTAJE PLAZAS TOTALES / HABITANTES	7,33%

8.1.- ESTUDIO DETALLADO

No obstante, los datos globales anteriores, la presión turística no es la misma en todo la Ciudad. Para conocer exactamente la distribución de la presión turística y su impacto en el uso residencial, se ha procedido a estudiar su distribución por la ciudad, que como veremos, no es homogénea.

En relación a las unidades funcionales, la siguiente tabla contiene los datos del Índice 2 sobre cada Unidad Funcional (UU FF). Se señala en negrita aquellas UU FF que superan el ratio medio actual de 0,073.

	UNIDAD FUNCIONAL	INDICE PLAZAS TUR / HABITANTES
1	CENTRO	0,759
2	MERCADO - SAN ANTÓN	0,273
3	ENSANCHE - DIPUTACIÓN	0,241
4	BENALÚA - BABEL	0,056
5	ALIPARK - PRINCESA MERCEDES	0,004
6	SAN BLAS - SANTO DOMINGO	0,023
7	CAMPOAMOR - ALTOZANO	0,039
8	CAROLINAS - EL PLA	0,058
9	SAN GABRIEL - GRAN VIA SUR - URBANOVA	0,084
10	LA FLORIDA - CIUDAD DE ASÍS - CEMENTERIO	0,002
11	LA TORRETA - JUAN PABLO II	0,000
12	SAN AGUSTÍN - BENISAUDET	0,070
13	GARBINET	0,001
14	VISTAHERMOSA	0,030
15	ALBUFERETA	0,085
16	CABO DE LA HUERTA	0,055
17	LA CONDOMINA	0,038
18	PLAYA DE SAN JUAN	0,192
19	RABASA	0,001
20	VIRGEN DEL REMEDIO - LO MORANT	0,003
21	JUAN XXIII - COLONIA REQUENA	0,001
22	VILLAFRANQUEZA - LOMAS DE GARBINET - ORGEGIA	0,081
23	PARTIDAS RURALES	0,012

Pero el dato por UU FF no es representativo de la situación general, pues no existe una distribución homogénea en la propia unidad. De acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Alojamientos adoptamos la sección censal como la unidad mínima de estudio y aplicación de los índices de alojamientos turísticos.

Como ejemplo, en la UU FF CENTRO los datos de sus secciones censales son los siguientes, todos muy por encima de la media, pero con diferencias importante entre ellas, de 2,148 a 0,123.

UF CENTRO	
SECCIÓN CENSAL	PLAZAS TURÍSTICAS / HABITANTES
0301401018	2,148
0301401012	1,357
0301401015	0,821
0301401011	0,773
0301401010	0,440
0301401014	0,368
0301401019	0,199
0301401026	0,194
0301401009	0,123

Y en una UF en la que la ratio está por debajo de la media "BENALUA-BABEL" con 0,058, hay igualmente diferencias importantes entre las secciones censales, de 0,321 a 0,000.

UF BENALUA-BABEL	
SECCIÓN CENSAL	PLAZAS TURÍSTICAS / HABITANTES
0301408001	0,321
0301408019	0,120
0301408003	0,110
0301408010	0,080
0301408005	0,044
0301408004	0,043
0301408007	0,042
0301408006	0,023
0301408002	0,017
0301408008	0,004
0301408021	0,003
0301408009	0,002
0301408017	0,000
0301408018	0,000
0301408025	0,000

En anexo a esta memoria se contiene una relación de fichas de las secciones censales donde se detallan las plazas en establecimientos turísticos, habitantes e índice por cada sección censal.

8.2.- TERCIALIZACIÓN

Los datos obtenidos por el estudio realizado dibujan en algunas secciones censales una terciarización relevante, conllevando a la reducción del uso residencial por debajo de lo considerado óptimo en zonas de uso dominante residencial.

La siguiente tabla contiene las 10 secciones censales en la que existe mayor proporción de viviendas turística y de apartamentos turísticos respecto a las viviendas de uso residencial.

Sección censal	UNIDAD FUNCIONAL	BARRIO	PORCENTAJE VUT+APART / VIVIENDAS
0301401012	CENTRO	CASCO ANTIGUO-SANTA CRUZ-AYTO	37,796
0301401018	CENTRO	CASCO ANTIGUO-SANTA CRUZ-AYTO	26,204
0301404026	CABO DE LA HUERTA	CABO DE LA HUERTA	14,706
0301401015	CENTRO	CENTRO	14,251
0301401022	ENSANCHE-DIPUTACION	ENSANCHE DIPUTACIÓN	13,942
0301401010	CENTRO	CENTRO	13,154
0301402020	MERCADO-SAN ANTON	SANANTON	12,364
0301401014	CENTRO	CENTRO	11,777
0301402008	MERCADO-SAN ANTON	MERCADO	11,189
0301402006	MERCADO-SAN ANTON	MERCADO	9,535

Esta tabla ejemplifica la situación actual de terciarización que ya se está produciendo. A la edificabilidad terciaria que suponen las VUT+Apartamentos hay que añadir los bajos comerciales de las plantas bajas que pueden suponer entre el 12 y el 16 % de la edificabilidad en edificaciones de entre 6 y 8 plantas, además de los edificios de hoteles y aquellos de uso exclusivo o mayoritario terciario no turístico (de ocio-cines-teatros-oficinas-sanitarios).

Sumados todos ellos en una sección censal con un Índice VUT+APART / VIVIENDAS del 10,00 la edificabilidad terciaria puede fácilmente alcanzar ya el 30 % de la edificabilidad de la sección censal.

Por tanto es necesario ordenar la compatibilidad del uso turístico con el fin de lograr el mantenimiento del uso residencial y de los otros usos terciarios en niveles considerados óptimos.

9.- DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

En este apartado se describe la problemática actual y la justificación de las razones de interés general de la Modificación, que ya se contenían en el Informe sobre la ampliación del acuerdo de suspensión del otorgamiento de informes de compatibilidad urbanística del Servicio de Planeamiento reproducido anteriormente.

El análisis técnico llevado a cabo tras el acuerdo de la suspensión de licencias ha evidenciado que la proliferación de alojamientos turísticos en la ciudad está produciendo impactos significativos que comprometen la sostenibilidad urbana y la calidad de vida de los residentes. Entre los efectos más relevantes se destacan:

1. Alteración del Uso Característico del Suelo Residencial: La concentración intensiva de alojamientos turísticos en bloques completos genera una mutación funcional del tejido urbano. Este proceso sustituye el uso residencial permanente por un uso temporal y lucrativo, reduciendo la oferta de vivienda habitual y dificultando el acceso a la misma para la población local.
2. Presión sobre Servicios y Suministros Públicos: La ocupación de los alojamientos turísticos alcanza niveles superiores respecto a lo que representa la vivienda habitual circunstancia que se traduce en un consumo desproporcionado de recursos como agua y energía. Esta dinámica incrementa la presión sobre las infraestructuras municipales y pone en riesgo la sostenibilidad del sistema.
3. Transformación Social y Pérdida de Identidad Vecinal: La elevada rotación de turistas y la temporalidad de las estancias generan impactos negativos sobre la convivencia, como ruidos y alteración de las dinámicas de movilidad. Ello deteriora la vida comunitaria, debilita los vínculos sociales y culturales y reduce la calidad de vida de los residentes permanentes.

Estos impactos legitiman la necesidad de establecer medidas a través del planeamiento urbanístico. La presente Modificación Puntual del PGMO de 1987 se configura como el instrumento idóneo para corregir las externalidades negativas del alojamiento turístico, avanzando hacia un modelo urbano de barrios resilientes, equilibrados y habitados, en el que la actividad turística se integre de manera ordenada y sostenible.

Los objetivos principales de esta regulación son:

- Preservar la calidad de vida y la identidad de los barrios residenciales, especialmente en zonas de alta presión turística.
- Mantener el acceso a la vivienda para los residentes, asegurando la diversidad de usos.
- Fomentar un turismo sostenible y de calidad, que se distribuya de manera ordenada por toda la ciudad y promueva un turismo de alto valor añadido propiciando la implantación de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, y potenciando su diversificación: turismo cultural, gastronómico, turismo vinculado a la salud y el bienestar y el turismo de negocios).

Por una parte se produce un incremento excesivo de “usuarios turísticos” de la ciudad cuyas necesidades de movilidad, comerciales e infraestructuras chocan con los habitantes de la ciudad que ven mermadas en ocasiones dotaciones y equipamientos cercanos a la vivienda que conforman una correcta red de espacios comunes para la Ciudad 15 minutos que se pretende en la planificación de Alicante.

Por otra parte se produce una terciarización efectiva de las zonas con un alto porcentaje de usos de alojamiento turístico que produce un doble efecto no deseado:

- La disminución de la efectiva edificabilidad y uso residencial frente a los usos terciarios.
- Una acumulación del uso terciario de alojamiento turístico que puede desplazar a otros usos terciarios comerciales y de servicio próximo al habitante de la ciudad que encuentra dificultad en acceder a estos servicios vinculados a la vida diaria y cotidiana en un entorno inmediato a su vivienda. (15 minutos).

9.1.- GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA.

Uno de los efectos del rápido crecimiento de la actividad turística en una zona es la denominada “gentrificación turística”. En términos sociológicos, el fenómeno de la gentrificación responde al proceso de desplazamiento y sustitución paulatina de la población residente de un barrio por nueva población con mayor poder adquisitivo como consecuencia de la mejora y consecuente revalorización de zonas concretas de la ciudad. En general, estos procesos forman parte de la evolución urbana natural de las ciudades, si bien en ocasiones se ven reforzados por actuaciones concretas de inversión y regeneración. Cuando la expulsión se produce, no por procesos de revalorización de zonas concretas de la ciudad, sino por causa de la demanda turística, se habla de gentrificación turística.

La gentrificación turística se produce cuando el uso de los espacios públicos por parte de los turistas y sus hábitos de consumo llegan a transformar de tal manera la estructura comercial y residencial de una zona urbana concreta, que la calidad de vida de los residentes se ve considerablemente afectada. Este proceso de colonización turística aumenta con las recientes tendencias del turismo urbano, que no limita sus visitas a los lugares de mayor atractivo de la ciudad, sino que tiene como objetivo participar de la experiencia urbana en aquellos barrios que poseen una profunda identidad local, reforzando así los procesos de expulsión de los residentes.

9.2.- TURISTIFICACIÓN Y MODELO DE CIUDAD.

Junto con la gentrificación, otro de los efectos del crecimiento rápido del turismo en una ciudad o una zona es la “turistificación”. Si bien es indudable que el turismo genera impactos positivos en la economía de las ciudades, superada la capacidad de acogida de éstas, puede producir impactos negativos que afectan directamente a la sostenibilidad e identidad urbanas. En este marco es en el que se define el concepto de turistificación, definido recientemente como el proceso por el que un lugar se convierte en un enclave turístico. Atendiendo a sus efectos negativos, se habla de turistificación cuando en un área determinada se producen los siguientes efectos:

- a) Excesiva presencia de usuarios turísticos en el espacio público.
- b) Adaptación del sector comercial y de los servicios próximos al usuario turístico y disminución del comercio local que debe cubrir las necesidades de los residentes.
- c) Transformación del mercado de la vivienda y orientación del mismo al alojamiento turístico, provocando una reducción de la oferta disponible para el uso residencial, afectando a los precios de venta y alquiler.
- d) Gentrificación turística.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha hecho eco de este proceso de transformación urbana como consecuencia del creciente número de turistas en las ciudades. La sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2020 (rec. 5958/2019) hace referencia a que en las grandes ciudades es posible llegar a su desertización por la gentrificación al alterarse la forma de vida de los residentes habituales debido a la transformación de un uso tradicional residencial en otro pujante y turístico, que atrae a más gente, disminuyendo con ello su auténtica identidad y la vida de sus residentes habituales. Es -afirma- convertir las ciudades en una especie de parque temático en vez de un lugar de habitable y de convivencia. De modo que se trata de buscar un punto de equilibrio entre la actual configuración de las grandes ciudades y las exigencias de la libertad de mercado y liberalización de servicios en el marco de la mencionada economía colaborativa articulada a través de las plataformas digitales.

La presente Modificación Puntual se fundamenta en el modelo de ciudad establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante de 1987, cuyas Normas Urbanísticas, en particular el artículo 20, determinan que el uso predominante en las zonas residenciales es el residencial, admitiendo otros usos terciarios (comercial, alojamiento temporal y oficinas) únicamente en condición de compatibilidad y siempre que no alteren la función principal ni el equilibrio de los tejidos urbanos.

El modelo de Ciudad que pretende el futuro PGE se adelanta y contiene en sus documentos preparatorios como el ESTUDIO DE DOTACIONES Y TEJIDOS RESIDENCIALES. Y el documento "Alicante 4D. Un Modelo de Ciudad Mediterránea".

En el primero se propone "avanzar hacia una ciudad de proximidad, más densa, más compacta, en la que se refuerce la centralidad de los barrios incrementando la diversidad de actividades, tanto públicas como privadas, de modo que todas las necesidades cotidianas estén cubiertas en la distancia de un paseo a pie o en bicicleta. Se trata de una estrategia de intervención urbana denominada 'la ciudad de los 15 minutos' que promueve una ciudad de escala humana, acogedora para todas las personas, y con todos los servicios y actividades cercanos y conectados. Para ello es necesaria, además, una red de transporte público sostenible y eficiente e impulsar la diversidad modal incorporando una red de itinerarios naturales, que reconecten los barrios, faciliten la descarbonización de la movilidad e introduzcan biodiversidad en el entorno urbano consolidado. "

En el segundo destaca el Alicante 15 minutos: "El Alicante de los 15 minutos, entendiendo como tal la escala municipal con sus 360.000 habitantes articulados en una estructura de barrios con vocación de aportar a sus habitantes una oferta cada vez más amplia de servicios de proximidad y calidad de vida. Optando por la ciudad mediterránea, compleja, densa y con diversidad de usos"

En coherencia con el modelo de ciudad pretendido la regulación propuesta tiene por objetivo integrar el uso turístico dentro de límites que salvaguarden el carácter residencial de los barrios y eviten procesos de terciarización intensiva. Se persigue consolidar una ciudad compacta, mediterránea, policéntrica y de barrios vivos, en la que el turismo se configure como un uso complementario y no sustitutivo de la vida cotidiana.

Para ello, se pretende establecer unos umbrales de saturación que ordenen la implantación del alojamiento turístico a escala de barrio garantizando el equilibrio urbano.

9.3.- EQUILIBRIO ENTRE USOS.

Se trata de buscar un equilibrio entre el uso dominante residencial y los usos terciarios y en el reparto de los propios usos terciarios, de modo que se logre:

- El mantenimiento del uso residencial como dominante.
- Que los usos turísticos no desplacen los usos terciarios comerciales y al servicio próximo de los habitantes de la ciudad.

De los estudios e informes anteriormente reseñados se desprende que en los últimos tiempos se viene produciendo en la ciudad de Alicante un crecimiento constante, tanto de la efectiva apertura y comercialización en las plataformas digitales de nuevas viviendas turísticas, como de la presentación de nuevos títulos habilitantes dirigidos a la futura implantación de otras muchas.

Esta situación conlleva un riesgo cierto de desequilibrio entre el uso residencial y el terciario, e incluso dentro del uso terciario, del uso de alojamiento turístico respecto los otros usos pudiendo llegar a desplazarlos y /o limitarlos en exceso.

Como referencia cuantitativa se emplean los indicadores definidos en el *Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas* del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las políticas urbanas europeas:

- Equilibrio entre actividad y residencia (Eqact): Se establece un umbral máximo del 20-25% de usos terciarios frente al 75-80% de uso residencial. En coherencia con este estándar, la propuesta fija un límite de participación de los alojamientos turísticos dentro del conjunto de usos terciarios garantizando que el uso residencial se mantenga como predominante, conforme a los dispuesto en el artículo 20 de las NNUU del PGMO.
- Proximidad a actividades de uso cotidiano (Pact): Alineado con la estrategia de la "ciudad de los 15 minutos", se reserva al menos un 5% del aprovechamiento urbanístico no residencial a actividades comerciales de proximidad, evitando que el alojamiento turístico desplace a este tejido.
- Diversificación productiva y actividades @ (ACT@): Se establece un umbral mínimo del 10-20% para actividades vinculadas a las TIC, la cultura, la innovación y la formación, con el fin de evitar la reducción de la ciudad a una monocultura turística y preservar su competitividad urbana.

- Continuidad espacial y funcional de la calle (Calle): La calle como corredor urbano debe garantizar la convivencia entre residencia, comercio, ocio y tránsito peatonal. Una densidad excesiva de usos turísticos rompe la continuidad funcional y la mezcla de usos, generando vacíos urbanos y procesos de expulsión del comercio tradicional.
- Compatibilidad con el PATSECOVA: El Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana fija una dotación mínima de suelo comercial en sectores residenciales igual o superior a 4,5 m² por cada 100 m² residencial o 6 m² por vivienda prevista. Limitar la terciarización turística asegura el cumplimiento de esta obligación y refuerza el comercio de proximidad.

De la aplicación de estos parámetros se establecen las siguientes proporciones de referencia de usos respecto a la edificabilidad lucrativa total en zonas urbanas de uso residencial:

- Uso residencial predominante: 75%
- Uso terciario complementario: 25%
 - Terciario-Comercial (Incluido el comercio de proximidad): 10%
 - Terciario-Establecimientos turísticos (alojamiento temporal): 7%
 - Terciario-Oficinas y otros usos terciarios (Incluidas actividades "@"): 8%

Estos porcentajes responden tanto a los criterios de equilibrio urbano como a la normativa del PGM0, que otorga carácter predominante al uso residencial, admitiendo el resto en régimen de compatibilidad. Se trata, por tanto, de una ordenación de usos dentro de la competencia municipal de planificación urbanística coherente con las estrategias estatales y europeas para promover una ciudad sostenible.

A partir de esta distribución de edificabilidades se determina un índice de plazas turísticas por habitante al objeto no superar el nivel de saturación de plazas turísticas, estableciendo para ello un umbral de saturación.

En el ámbito del uso hotelero reglado se reconoce su interés estratégico como motor económico, siempre que aporten calidad y valor añadido. Por ello, se introducen excepciones para la implantación de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, flexibilizando los umbrales de saturación, especialmente en establecimientos de categoría superior que contribuyen a un modelo turístico de excelencia.

En definitiva, la fijación de indicadores de saturación responde a principios de sencillez, fiabilidad, representatividad y comparabilidad, priorizando datos públicos de población y viviendas, accesibles y actualizables a escala de distrito y barrio, en lugar de parámetros puramente edificatorios sujetos a modificaciones urbanísticas.

10.- MEDIDAS PREVISTAS.

Del análisis realizado se deduce la necesidad de controlar los efectos de un crecimiento excesivo de la actividad turística, para lo que es necesario ordenarla estableciendo criterios de compatibilidad del uso en las normas urbanísticas.

De acuerdo con lo argumentado a lo largo del presente documento se propone el establecimiento de las siguientes medidas, necesarias y proporcionadas al objetivo pretendido, que se concretan en el establecimiento de indicadores y umbrales:

a) Medidas para garantizar que no se supera el nivel de saturación de plazas turísticas: establecimiento de índice de plazas turísticas por habitante.

Tal como se ha indicado anteriormente consiste en establecer como criterio de compatibilidad del uso turístico un indicador y su correspondiente umbral de compatibilidad del uso por sección censal.

La regulación propuesta tiene por objetivo integrar el uso turístico dentro de límites que salvaguarden el carácter residencial de los barrios y eviten procesos de terciarización intensiva. Se persigue consolidar una ciudad compacta, mediterránea, policéntrica y de barrios vivos, en la que el turismo se configure como un uso complementario y no sustitutivo de la vida cotidiana.

A tal efecto se determina un índice como medida del límite de saturación de plazas turísticas por habitante:

INDICE IPAT: Indicador de presión de los alojamientos turísticos sobre una zona: Es el índice que mide la relación de los usos terciarios turísticos sobre una determinada área del suelo urbano del municipio. Es un indicador variable en el tiempo, por lo que debe estar referido a factores medibles y actualizables.

El índice (IPAT), referido en tanto por uno, es la relación entre las plazas turísticas autorizadas del área de estudio y el número de habitantes censados en esta área.

UMBRAL: A partir de la distribución de edificabilidades establecidas en el apartado anterior procedemos a calcular las plazas turísticas que se consideran óptimas por habitantes en base a los siguientes datos:

- Habitantes: Edificabilidad media por vivienda 100 m²t para 2,5 habitantes.
- Plazas turísticas: Edificabilidad media de 40 m²t para 2 plazas turísticas.

De acuerdo al reparto de edificabilidades: 75% uso residencial y 7 % usos terciarios de alojamientos turísticos y los datos indicados alcanzamos la siguiente ratio en tanto por uno de edificabilidad:

- Habitantes: $0.75 / 100 * 2,5 = 0.01875$
- Plazas turísticas: $0.07 * / 40 * 2 = 0.0035$

Con el siguiente resultado del **umbral** a considerar: $0.0035 / 0.01875 = 0.187$ **plazas turísticas / habitantes.**

Con este umbral se conseguirá un equilibrio entre usos limitando en algunas zonas la oferta turística y diversificándola y distribuyéndola de manera equilibrada por todo el territorio evitando la concentración en determinadas áreas como actualmente ocurre en la zona centro y en las playas.

La aplicación práctica del índice de plazas por habitante distingue dos situaciones:

- **Zonas saturadas:** Zona en la que el IPAT supera el Umbral establecido del 0,187. Se trata de zonas donde la presión turística es elevada y genera conflictos con la residencia. En estos ámbitos, y en coherencia con el principio de proporcionalidad, no se permitirá la implantación de nuevas plazas turísticas, considerándose el uso de alojamiento turístico incompatible mientras el IPAT supere el umbral considerado, salvo excepciones expresamente previstas.
- **Zonas no saturadas:** Zona en la que el IPAT no llega al Umbral establecido del 0,187. Se trata de zonas donde la presión turística es limitada y no genera conflictos relevantes. En estos casos se permitirá el alojamiento turístico con controles específicos que impidan alcanzar la saturación, verificando el cumplimiento del umbral crítico de plazas en relación con la población residente.

b) Medidas para garantizar la existencia del comercio de proximidad. Prohibición de implantar usos turísticos en plantas bajas de ejes comerciales, viarios estructurantes y ejes cívicos.

Uno de los rasgos esenciales del modelo de ciudad al que aspira Alicante es el de una “ciudad compacta”, caracterizada por la mezcla equilibrada de usos y la proximidad funcional. Frente a modelos urbanos fragmentados —ciudades dormitorio o espacios monofuncionales orientados únicamente al turismo—, la planificación urbanística debe propiciar la coexistencia de usos residenciales, turísticos, comerciales, de servicios y dotacionales. Esta combinación de actividades garantiza que los ciudadanos puedan satisfacer sus necesidades cotidianas —residir, trabajar, adquirir bienes y servicios básicos, educarse, acceder a la salud, disfrutar del ocio y del espacio público— en un entorno próximo y accesible.

En este marco, el comercio de proximidad constituye un elemento clave para la vitalidad urbana y la cohesión social. No obstante, el incremento de actividades de alojamiento turístico —especialmente en planta baja— puede desplazar a las actividades comerciales tradicionales, dado que las primeras suelen presentar una mayor rentabilidad económica. Este fenómeno conlleva el riesgo de pérdida del tejido comercial de barrio y de vaciamiento funcional de los espacios urbanos.

La normativa urbanística debe, por tanto, garantizar que el uso turístico no sustituya al uso comercial de proximidad, particularmente en planta baja, donde por razones de accesibilidad, carga y descarga, visibilidad y relación con el espacio público, deben concentrarse principalmente los locales comerciales y de servicios básicos.

En coherencia con lo previsto en el *Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas*, ya se establece el indicador: Continuidad espacial y funcional de la calle corredor (Ccalle).

La calle, como conector urbano de actividades residenciales, laborales, comerciales y de ocio, desempeña un papel fundamental en la calidad de vida ciudadana. La pérdida de equilibrio entre estos usos, derivada de una excesiva implantación de alojamientos turísticos, puede romper la continuidad funcional, generar vacíos urbanos y debilitar los vínculos sociales y comerciales que sostienen la vida de barrio.

Por esta razón, se establece que en los viarios estructurantes, ejes comerciales y ejes cívicos quede prohibido destinar locales situados en planta baja a actividades de alojamiento turístico.

Los ejes cívicos se incorporan al planeamiento a través de la presente modificación puntual. Son los ejes cívicos identificados en el Estudio de Dotaciones y Tejidos Residenciales, Barrios de Alicante, noviembre 2023 que no estén ya incorporados como “viarios estructurantes” o “ ejes comerciales” en la Modificación 49 del PGMO1987.

En suma, esta medida busca proteger la red de comercio de barrio y preservar la diversidad funcional del espacio urbano, asegurando un modelo de ciudad de proximidad, cohesión social y continuidad urbana, evitando que el uso turístico sustituya a los servicios cotidianos indispensables para los residentes.

c) Medidas para garantizar la convivencia de los usos turísticos y residenciales. Independencia de los usos turísticos respecto a los residenciales

La convivencia equilibrada entre los usos residenciales y los usos turísticos exige establecer condiciones que eviten la generación de conflictos en el interior de los edificios. La presente Modificación Puntual refuerza este criterio estableciendo, con carácter preferente, que los usos turísticos deberán implantarse en edificios de uso exclusivo. Únicamente se permitirá su coexistencia en edificios de uso principal residencial cuando se garantice, en todo caso, la independencia de accesos entre el uso turístico y el residencial, de manera que los turistas dispongan de un itinerario propio y diferenciado hasta la vía pública y, también, de los espacios comunes.

La esencia de esta regulación reside en evitar el uso compartido de escaleras, portales y elementos comunitarios de los edificios residenciales por parte de los turistas, lo que genera molestias, inseguridad y pérdida de calidad de vida a los vecinos. La continua rotación de huéspedes, especialmente en alojamientos de corta estancia, implica dinámicas de entrada y salida en horarios intempestivos, ausencia de control profesional en el acceso y, en muchos casos, la necesidad de facilitar copias de llaves o códigos de seguridad, con la consiguiente pérdida de privacidad y sensación de vulnerabilidad para los residentes.

Asimismo, la falta de asistencia personalizada en los alojamientos turísticos provoca que tareas como la recepción, orientación o incluso la apertura de los portales recaigan, de manera no deseada, sobre los propios vecinos, generando tensiones de convivencia.

La solución propuesta se basa, por tanto, en separar los flujos de residentes y turistas, evitando que compartan recorridos interiores y reduciendo al mínimo la interacción en zonas comunes. Esto se consigue exigiendo un acceso directo e independiente desde la vía pública hasta las unidades de alojamiento turístico.

De este modo, en los edificios de uso mixto sólo se permitirá la implantación de establecimientos turísticos únicamente bajo las siguientes condiciones:

- Existencia de acceso independiente y exclusivo para el uso hotelero desde la vía pública o espacio libre público.
- Garantía de que las instalaciones y servicios vinculados al uso turístico no interfieran en el normal desarrollo de la vida comunitaria del resto de residentes, ni compartan espacios comunes.

En definitiva, estas medidas pretenden preservar la función social de la vivienda, garantizar la seguridad y tranquilidad de los residentes y, al mismo tiempo, permitir la implantación de usos turísticos en condiciones que aseguren una convivencia equilibrada.

d) Medidas para garantizar la calidad de los alojamientos turísticos

El modelo de turismo sostenible que se persigue en Alicante no solo debe atender a la limitación cuantitativa de los alojamientos turísticos, sino también a su calidad y aportación al interés general. La experiencia comparada demuestra que la proliferación de establecimientos de baja categoría incrementa los efectos negativos sobre el parque de vivienda, la dinámica social de los barrios y la saturación del espacio público, mientras que la implantación de establecimientos de mayor calidad contribuye a diversificar la oferta, reducir la presión sobre los barrios residenciales y reposicionar la marca turística de la ciudad.

Por este motivo, se establece la excepción para los hoteles de 4 y 5 estrellas, que no se verán afectados por el límite establecido para el indicador de saturación, aun cuando la zona en la que se ubiquen haya alcanzado el umbral máximo permitido. Esta excepción responde a la apuesta por un modelo de excelencia turística que priorice la calidad frente a la cantidad, incentivando una oferta alojativa que genere empleo estable y de mayor valor añadido, al tiempo que atraiga un perfil de visitante menos estacional que responda a un turismo más diversificado y respetuoso con el entorno urbano.

Del mismo modo, se establece para los hoteles de 3 estrellas un régimen especial que les permite superar el límite general fijado, permitido alcanzar en este caso la edificabilidad destinada a usos terciarios de alojamientos turísticos un 12 %, con el consiguiente umbral:

UMBRAL: A partir de la distribución de edificabilidades considerada para la excepción de hotel de 3 estrellas calculamos el umbral hasta el que se permitirán los hoteles de 3 estrellas:

- Habitantes: Edificabilidad media por vivienda 100 m²t para 2,5 habitantes.
- Plazas turísticas: Edificabilidad media de 40 m²t para 2 plazas turísticas.

De acuerdo al reparto de edificabilidades: 75% uso residencial y 12 % usos terciarios de alojamientos turísticos, y los datos indicados alcanzamos la siguiente ratio en tanto por uno de edificabilidad:

- Habitantes: $0.75 * 100 * 2,5 = 0.01875$
- Plazas turísticas: $0.12 * /40 * 2 = 0.006$

Con el siguiente resultado del **umbral** para permitir hotel de 3 estrellas: $0.006 / 0.01875 =$ **0.32 plazas turísticas / habitantes.**

11.- MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS DE PGMO.

De acuerdo con la explicación y justificación anteriores se propone la modificación de los siguientes artículos de las normas urbanísticas del PGMO.

En la tabla a dos columnas se refleja:

Columna izquierda: Texto vigente del artículo de las normas urbanísticas.

Columna derecha: Explicación de la modificación introducida en el artículo y texto normativo propuesto.

NNUU PGMO 1987	MODIFICACIÓN Nº 52 PGMO. BORRADOR
TITULO I NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN	
CAPITULO 4º: CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL	
<p>Art. 12. Información urbanística.</p>	<p><i>Se propone añadir un nuevo apartado, cuarto, donde se regula la actualización de los índices de saturación de los usos terciarios de alojamiento turístico.</i></p> <p>Art. 12. Información urbanística.</p> <p>4. Los índices que representan la presión de los usos de alojamiento turístico sobre los distintos barrios de la ciudad de Alicante, desglosados por cada sección censal, son parámetros actualizables con periodicidad anual.</p> <p>Por tanto, estos parámetros que estarán a disposición de la ciudadanía mediante su publicación en la web de información urbanística municipal, junto con la traslación a la cartografía de las secciones censales saturadas, serán actualizados anualmente desde la entrada en vigor de la modificación puntual del PGMO 1987, que los ha establecido.</p>

Se propone añadir un nuevo artículo 16 bis, que aclare la necesidad de título habilitante para el cambio de uso en el caso de la instalación de un uso terciario en una local de uso residencial o viceversa.

Art, 16 bis. Cambio de uso en las edificaciones.

Cualquier cambio de uso respecto al uso primigenio de una edificación requerirá el título habilitante establecido en la legislación urbanística vigente.

En particular, la implantación de cualquiera de las modalidades de alojamiento turístico previstas en la normativa sectorial de turismo, cuando se realice en edificaciones existentes cuyo uso no sea previamente el de alojamiento turístico, estará sujeta a la obtención del correspondiente título habilitante de cambio de uso conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º: DIVISIONES URBANISTICAS

Art. 20. Calificación del suelo.

2. Los usos globales se dividen en: residencial, industrial, primario, terciario, espacios libres, equipamientos, servicios e infraestructuras, cuyos respectivos significados se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

3. A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en el Plan General:

...

c) Uso compatible: es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquél. Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.

...

Se propone introducir dos modificaciones en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas, con el objetivo de reforzar la coherencia del modelo territorial y garantizar el equilibrio entre usos predominantes y compatibles.

Art. 20. Calificación del suelo.

2. Los usos globales se dividen en: residencial, industrial, primario, terciario, espacios libres, equipamientos, servicios e infraestructuras, cuyos respectivos significados se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

En ningún caso mediante la regulación de los usos pormenorizados, se modificará el uso global de las áreas donde se aplica la calificación del suelo.

Para establecer un control efectivo de esta circunstancia y a los efectos de la regulación de los usos pormenorizados, estos serán de aplicación sobre las Secciones Censales del suelo urbano.

3. A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en el Plan General:

...

c) Uso compatible: es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter.

La edificabilidad destinada a los usos compatibles nunca podrá superar a la destinada al uso predominante de la zona censal, garantizando así que no se

	<p>modifica el modelo territorial previsto en el Plan.</p> <p>Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.</p> <p>...</p>
<p>Art. 22. Otras denominaciones complementarias.</p> <p>1. Se expresa en este artículo una serie de conceptos relativos al régimen del suelo, cuya precisión de significados se estima conveniente para una mayor claridad en la exposición de este Título.</p> <p>2. Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:</p>	<p><i>Se propone añadir dos nuevos conceptos al apartado 2 del artículo 22, respecto a la regulación de los usos pormenorizados: los índices de presión de los usos terciarios de alojamiento turístico y el área de estudio de estos índices, la sección censal.</i></p> <p>Art. 22. Otras denominaciones complementarias.</p> <p>1. Se expresa en este artículo una serie de conceptos relativos al régimen del suelo, cuya precisión de significados se estima conveniente para una mayor claridad en la exposición de este Título.</p> <p>2. Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:</p> <p>...</p> <p>f) Indicador de presión de los alojamientos turísticos sobre una zona: Es el índice que mide la relación de los usos terciarios turísticos sobre una determinada área del suelo urbano del municipio. Es un indicador variable en el tiempo, por lo que debe estar referido a factores medibles y actualizables.</p> <p>El índice (IPAT), referido en tanto por uno, es la relación entre las plazas turísticas autorizadas del área de estudio y el número de habitantes censados en esta área.</p> <p>g) Sección Censal: A los efectos de la medición y regulación de la incidencia de los usos en las zonas de ordenación residencial del suelo urbano, se establece como área de aplicación la Sección Censal.</p>

	<p>La Sección Censal es la unidad territorial de menor nivel en la que se agrupan los datos estadísticos, como los de un censo, en un área urbana.</p> <p>La división del suelo urbano en secciones censales queda recogida en los planos de la Modificación Puntual n.º 52, y en cualquier caso será actualizada en función de las variaciones que establezca el Instituto Nacional de Estadística (INE).</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Art. 62. Accesibilidad de las edificaciones.

1. Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recae a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

...

Se propone modificar el artículo 62 con el fin de reforzar las condiciones de accesibilidad en los edificios destinados a usos terciarios de alojamiento turístico. Con esta previsión se pretende garantizar la autonomía funcional de dichos establecimientos respecto a las viviendas del edificio, evitando interferencias en la accesibilidad residencial y reforzando la seguridad y control de este tipo de usos.

Art. 62. Accesibilidad de las edificaciones.

1. Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recae a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela privada.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

El acceso a los locales ubicados en un edificio de uso principal residencial que se destinen a usos terciarios de alojamiento turístico será únicamente de manera directa desde la vía o el espacio libre público.

...

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES	
CAPITULO 2º: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES	
<p>Art. 92. Condiciones de los edificios destinados a vivienda.</p> <p>...</p> <p>A. Condiciones espaciales.</p> <p>...</p> <p>2. Locales</p> <p>Los locales no destinados a vivienda tales como los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda.</p> <p>En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.</p> <p>...</p>	<p><i>Se propone añadir un nuevo párrafo en el apartado A.2 del art. 92, relativo a los locales, para regular las condiciones de implantación de los destinados a usos de alojamiento turístico. En concreto, se establece que dichos locales deberán disponer en todo caso de acceso independiente desde la vía pública, sin compartir elementos de comunicación ni espacios comunes con las unidades residenciales del edificio.</i></p> <p>Art. 92. Condiciones de los edificios destinados a vivienda.</p> <p>...</p> <p>A. Condiciones espaciales.</p> <p>...</p> <p>2. Locales</p> <p>Los locales no destinados a vivienda tales como los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda.</p> <p>En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.</p> <p>Los locales destinados a usos de alojamiento turístico deberán tener en todo caso acceso independiente desde la vía pública independiente, no compartiendo ningún elemento de comunicación ni espacio común del edificio con el resto de las unidades residenciales de este.</p> <p>...</p>
CAPITULO 3º: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS	
<p>Art. 93. Concepto y clases de usos terciarios.</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 2 del art. 93 para sustituir la denominación</i></p>

<p>...</p> <p>2. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.</p> <p>3. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos terciarios.</p>	<p>“servicios de alojamiento temporal” por “servicios de alojamiento turístico”, adaptando así la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente, también se propone ampliar el apartado 3 del art. 93 para precisar que las condiciones reguladas en el Capítulo no solo serán aplicables a las obras de nueva edificación, sino también a la primera implantación de usos terciarios y a las modificaciones de uso de edificaciones existentes o de partes de ellas.</p> <p>Art. 93. Concepto y clases de usos terciarios.</p> <p>...</p> <p>2. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento turístico, comercio y oficinas.</p> <p>3. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos terciarios. Incluyendo la primera implantación del uso, así como modificación de uso de las edificaciones existentes o partes de ellas.</p>
<p>Art. 94. Servicios de alojamiento temporal.</p> <p>1. Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.</p>	<p>Se propone modificar y ampliar el artículo 94 para adaptar su redacción a la legislación turística vigente y reforzar las condiciones de implantación de los alojamientos turísticos. La modificación tiene como finalidad garantizar la correcta</p>

2. Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

3. Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en el Capítulo anterior.

b) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa vigente.

c) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil. El emplazamiento de éste podrá situarse en parcela distinta a la del establecimiento, si se sitúa a una distancia no superior a 200 m. del mismo. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 1 plaza de aparcamiento.

d) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m², dispondrá de acceso directo desde el exterior.

e) No se podrán ubicar establecimientos hoteleros en edificio no exclusivo cuyo acceso esté a más de 8'00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor.

4. Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación,

integración de los usos turísticos en los edificios y en la ciudad, asegurando la compatibilidad con el uso residencial, la seguridad, la accesibilidad y la coherencia con el modelo territorial y urbano previsto en el Plan General.

Art. 94. Servicios de alojamiento turístico.

1. Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre, recogidos en la legislación sectorial turística vigente.

2. Como usos complementarios del de alojamiento turístico, se admite el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

3. Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en el Capítulo anterior.

b) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa vigente.

c) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos turísticos dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil. El emplazamiento de éste podrá situarse en parcela distinta a la del establecimiento, si se sitúa a una distancia no superior a 200 m. del mismo y será condición permanente en el tiempo durante el ejercicio de la actividad. Se exceptúan de

equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

...

esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 plazas, en los que bastará con la previsión de 1 plaza de aparcamiento para el alojamiento turístico.

d) Dispondrán de acceso directo e independiente desde la vía pública o desde el espacio libre público.

4. Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

...

6. Condiciones de ubicación de los alojamientos turísticos en las edificaciones.

Cuando se ubiquen en edificios de uso principal residencial tendrán en todo caso acceso desde la vía pública o espacio libre público de forma independiente, y no compartirán ningún elemento de comunicación del edificio con el resto de las unidades residenciales de este.

Se deberá garantizar que las instalaciones y los servicios vinculados a estos usos de alojamiento turístico no interfieran en el normal desarrollo de la vida comunitaria del resto de residentes, ni compartan espacio común alguno.

7. Condiciones de ubicación de los alojamientos turísticos en la trama urbana.

La ubicación de cualquier modalidad de alojamientos turístico estará prohibida en las plantas bajas de los edificios de los viarios estructurantes, los ejes comerciales y los ejes cívicos recogidos en el correspondiente plano de ordenación de la Modificación Puntual n.º 52, salvo que sea edificación exclusiva de uso terciario en cualquiera de sus modalidades.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN SUELO URBANO

CAPITULO 1º: REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Art. 111. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.

1. Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este Título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en los Títulos III y IV, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano Ordenado grafizadas en los Planos de Calificación de Suelo e incluidas en algunas de las zonas a que se refieren los Capítulos siguientes. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

...

Se propone modificar apartado 1 del art. 111 para que las condiciones de compatibilidad del uso de servicios de alojamiento turístico recogidas en el nuevo artículo 114 bis, sean de aplicación obligatoria a todas las zonas de ordenación de uso dominante residencial de los instrumentos de planeamiento redactados o que se redacten en desarrollo del Plan General.

Art. 111. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.

1. Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este Título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en los Títulos III y IV, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano Ordenado grafizadas en los Planos de Calificación de Suelo e incluidas en algunas de las zonas a que se refieren los Capítulos siguientes, y en concreto las determinaciones de compatibilidad establecidas en el artículo 114 bis sobre los usos de servicios de alojamiento turístico, se ampliará el ámbito de aplicación a las zonas de uso residencial global establecidas en los instrumentos de planeamiento redactados o que se redacten en desarrollo del Plan General. El resto de las condiciones particulares, también podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

...

<p>Art. 114. Ejes comerciales.</p> <p>1. Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación Global de Suelo. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.</p> <p>2. Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona en que se enclaven.</p> <p>a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo.</p>	<p><i>Se propone modificar la letra a) del apartado 2 del art. 114 para precisar que la admisión del uso terciario en edificio exclusivo estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 94 relativas a los servicios de alojamiento turístico.</i></p> <p>Art. 114. Ejes comerciales.</p> <p>1. Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación Global de Suelo. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.</p> <p>2. Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona en que se enclaven.</p> <p>a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo con las limitaciones establecidas en el artículo 94 a los servicios de alojamientos turísticos.</p>
	<p><i>Se propone añadir un nuevo artículo 114 bis, donde se regulan los umbrales del IPAT a partir de los cuales las secciones censales se consideran saturadas, y por tanto el uso de servicio de alojamiento turístico pasa a ser incompatible en dicho ámbito.</i></p> <p>Art. 114bis. Condiciones específicas de compatibilidad del uso servicios de alojamiento turístico.</p> <p>1. En todas las secciones censales en donde el uso predominante es el uso residencial, dado que están incluidas en las zonas de ordenación del mismo uso global, la compatibilidad del uso servicios de alojamiento turístico estará condicionada a que el Índice de plazas de alojamiento turístico, IPAT, sea inferior al umbral de saturación de este uso.</p>

	<p>Este umbral de saturación es de 0,187 plaza de alojamiento turístico por habitante. En caso de que el índice supere este umbral en el ámbito de una sección censal el uso terciario de servicios de alojamiento turístico pasa a tener la condición de uso incompatible en este ámbito.</p> <p>2. No obstante se mantendrá la compatibilidad así prevista en las zonas de uso global residencial correspondiente en cualquiera de los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La implantación de establecimientos hoteleros de tres estrellas en el caso de que el IPAT de la sección censal no supere el 0,320 plaza de alojamiento turístico por habitante. • La implantación de establecimientos hoteleros de cuatro o más estrellas. <p>3. El resto de las condiciones de compatibilidad del uso de alojamiento turístico serán de aplicación de acuerdo con lo establecido en los siguientes artículos para cada zona de ordenación.</p>
<p>CAPITULO 2º : ÁREA CENTRAL (CLAVE AC)</p>	
<p>Art. 120. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento temporal: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, plantas de piso siempre que no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación, y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.</p> <p>...</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 2 del art. 120 para sustituir la denominación "terciario-alojamiento temporal" por "terciario-alojamiento turístico", adaptando la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente. Asimismo, se simplifica y unifica la regulación de los niveles de implantación, estableciendo que este uso compatible podrá desarrollarse en todos los niveles únicamente en edificios exclusivos</i></p> <p>Art. 120. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento turístico: en todos los niveles en edificio exclusivo.</p> <p>...</p>

CAPITULO 3º: ENSANCHES (CLAVE ES)

<p>Art. 126. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento temporal: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en el Nivel "c", además, en plantas de pisos.</p> <p>...</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 2 del art. 126 para sustituir la denominación "terciario-alojamiento temporal" por "terciario-alojamiento turístico", adaptando la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente. Asimismo, se simplifica y unifica la regulación de los niveles de implantación, estableciendo que este uso compatible podrá desarrollarse en todos los niveles únicamente en edificios exclusivos</i></p> <p>Art. 126. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento turístico: en todos los niveles en edificio exclusivo.</p> <p>...</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPITULO 4º: RENOVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE RP)

<p>Art. 132. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento temporal: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo.</p> <p>...</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 2 del art. 132 para sustituir la denominación "terciario-alojamiento temporal" por "terciario-alojamiento turístico", adaptando la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente.</i></p> <p>Art. 132. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento turístico: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo.</p> <p>...</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPITULO 6º: EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE EA)

Art. 144. Usos.

...

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones de volumen establecidas en el artículo 141:

a) La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.

b) La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente.

...

Se propone modificar el apartado 4 del art. 144 para precisar que la excepción a las condiciones de volumen establecidas en el artículo 141 solo será aplicable a edificaciones destinadas a uso hotelero de categoría de 4 o 5 estrellas con carácter exclusivo, y no a cualquier tipo de establecimiento hotelero como recogía la redacción anterior, reforzando así la coherencia del planeamiento con el modelo territorial y urbano que persigue potenciar un uso turístico de calidad.

Art. 144. Usos.

...

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero de categoría de 4 o 5 estrellas con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones de volumen establecidas en el artículo 141:

a) La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.

b) La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente.

...

CAPITULO 7º: NÚCLEOS PERIFÉRICOS (CLAVE NP)

Art. 150. Usos.

...

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en cualquier situación.

...

Se propone modificar el apartado 2 del art. 150 para sustituir la denominación "terciario-alojamiento temporal" por "terciario-alojamiento turístico", adaptando la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente.

Art. 150. Usos.

...

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

	<p>a) Terciario-alojamiento turístico: en el Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en cualquier situación.</p> <p>...</p>
<p>CAPITULO 8º: VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)</p>	
<p>Art. 157. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.</p> <p>...</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 2 del art. 157 para sustituir la denominación "terciario-alojamiento temporal" por "terciario-alojamiento turístico", adaptando la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente.</i></p> <p>Art. 157. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:</p> <p>a) Terciario-alojamiento turístico: en edificio exclusivo.</p> <p>...</p>
<p>CAPITULO 9º: ÁREAS INDUSTRIALES (CLAVE AI)</p>	
<p>Art. 164. Usos.</p> <p>1. El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>...</p> <p>b) Terciario: el alojamiento temporal se admite en ambos niveles en parcela y edificio exclusivos. Los usos de comercio y oficinas se admiten también en ambos niveles, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio, siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas, salvo que éstos se refieran a la misma actividad y titularidad de que trate el uso industrial, en cuyo caso sí podrían coexistir con éste en la misma parcela, siempre y cuando la superficie de venta no exceda de 750 m2.</p> <p>...</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 1.b) del art. 164 para sustituir la denominación "terciario-alojamiento temporal" por "terciario-alojamiento turístico", adaptando la terminología a la utilizada en la normativa sectorial vigente.</i></p> <p>Art. 164. Usos.</p> <p>1. El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:</p> <p>...</p> <p>b) Terciario: el alojamiento turístico se admite en ambos niveles en parcela y edificio exclusivos. Los usos de comercio y oficinas se admiten también en ambos niveles, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio, siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas, salvo que éstos se refieran a la misma</p>

	<p>actividad y titularidad de que trate el uso industrial, en cuyo caso sí podrían coexistir con éste en la misma parcela, siempre y cuando la superficie de venta no exceda de 750 m2.</p> <p>...</p>
<p>CAPITULO 10º: NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA (CLAVE SR)</p>	
<p>Art. 169. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos complementarios se admite los siguientes:</p> <p>a) Terciario-comercial: en planta baja y edificio exclusivo.</p> <p>b) Terciario-oficinas: en edificio exclusivo.</p> <p>c) Industrial: sólo se admiten talleres de reparación en edificio exclusivo, y talleres artesanales en planta baja.</p> <p>d) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.</p>	<p><i>Se propone modificar el apartado 2 para incorporar un nuevo uso complementario, añadiendo la letra e), mediante la cual se admite el uso terciario de alojamiento turístico en edificio exclusivo.</i></p> <p>Art. 169. Usos.</p> <p>...</p> <p>2. Como usos complementarios se admite los siguientes:</p> <p>a) Terciario-comercial: en planta baja y edificio exclusivo.</p> <p>b) Terciario-oficinas: en edificio exclusivo.</p> <p>c) Industrial: sólo se admiten talleres de reparación en edificio exclusivo, y talleres artesanales en planta baja.</p> <p>d) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.</p> <p>e) <i>Terciario-alojamiento turístico: en edificio exclusivo.</i></p>

12.- PLANOS

INFORMACIÓN

01. SITUACIÓN
02. UNIDADES FUNCIONALES
03. BARRIOS
04. SECCIONES CENSALES SATURADAS

ORDENACIÓN

01. DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES
02. ÍNDICE DE PLAZAS TURÍSTICAS POR HABITANTE
03. VIARIOS ESTRUCTURANTES, EJES COMERCIALES Y EJES CÍVICOS

13.- ANEXO. FICHAS

Anexo a esta memoria se adjuntan las Fichas de las secciones censales donde se detallan las plazas en establecimientos turísticos, habitantes e índice por cada sección censal.

En Alicante, septiembre de 2.025

Francisco J. Ávila Fernández

Coordinador

Arquitecto, col. 6322