

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)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO



TAMA ESTUDIO, S.L.P.

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- ANTECEDENTES	5
3.- MOTIVACIÓN Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	6
4.- MARCO NORMATIVO	8
5.- ÓRGANOS INTERVINIENTES EN LA MODIFICACIÓN	9
5.1.- ÓRGANO PROMOTOR.....	9
5.2.- ÓRGANO SUSTANTIVO.....	9
5.3.- ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL.....	10
6.- PLANEAMIENTO VIGENTE	10
7.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA	10
7.1.- OBJETIVOS Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	10
8.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS	12
8.1.1.- ALTERNATIVA 0	13
8.1.2.- ALTERNATIVA 1	13
8.1.3.- ALTERNATIVA 2	15
8.1.4.- ALTERNATIVA 3	16
9.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA	16
10.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN	17
10.1.- LITOLÓGIA.....	17
10.2.- FISIOGRAFÍA.....	18
10.3.- RECURSOS	19
10.4.- RIESGOS	21
10.5.- AFECCIONES TERRITORIALES POR ELEMENTOS NATURALES E INFRAESTRUCTURAS	24
10.6.- AGUA SUBTERRÁNEA. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS	25
10.7.- PAISAJE	25
10.8.- PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS	26
10.9.- VÍAS PECUARIAS	26
10.10.- ACÚSTICA.....	27
10.11.- POBLACIÓN	27
10.12.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	30
10.13.- COMUNICACIONES	30
10.14.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.....	31

10.15.- PRODUCCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS	32
11.- EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN	33
11.1.- EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE	34
11.2.- EFECTOS SOBRE EL SUELO	34
11.3.- EFECTOS SOBRE LAS AGUAS.....	34
11.4.- EFECTOS SOBRE LA FAUNA Y FLORA.....	35
11.5.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE	35
11.6.- EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN Y LA ECONOMÍA	35
11.7.- EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN	36
11.8.- EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y ABASTECIMIENTOS	37
11.9.- EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO	37
12.- INCARDINACIÓN EN LA E.T.C.V. E INCIDENCIA EN OTROS PLANES	37
12.1.- ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)	37
12.2.- INCIDENCIA EN OTROS PLANES	38
13.- APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EATE	38
13.1.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	38
13.2.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	40
13.3.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO.....	41
14.- MEDIDAS PREVISTAS EN EL BORRADOR	42
15.- SEGUIMIENTO DEL PLAN	47
16.- CONCLUSIONES	48

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 artículo 51 del referido texto legal prevé que antes de la elaboración del borrador de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, de los planes de acción territorial y de los planes generales estructurales, el departamento de la administración que los promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días. Para ello, aportará un documento en el que se indicará de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas. Esta consulta previa, que tiene efectos exclusivamente administrativos internos y preparatorios de la redacción del plan, debe concluir con la elaboración de un informe de respuesta conjunta a las aportaciones que se hayan podido realizar que deberá incorporarse al expediente. No obstante, el apartado tercero del referido artículo 51 determina que no resulta necesario efectuar esta consulta previa en el caso de las modificaciones de los planes generales estructurales ni en el resto de los planes, como sucede en este caso.

El presente documento da cobertura a una modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante aprobado definitivamente en el año 1987 -en adelante, PGMO1987 y MoPGMO1987-, cuyo alcance afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada de acuerdo con lo dispuesto en la letra d) del artículo 35 del TRLOTUP, puesto que afecta a la regulación normativa del suelo urbano/urbanizado de uso residencial, más concretamente a las actividades sujetas a legislación sectorial específica en materia de turismo como hoteles, hostales, albergues, pensiones, viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos en régimen de explotación conjunta o similares.

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.

Durante el periodo de vigencia del PGMO se han producido, además, importantes cambios sociales que obligan a plantearse nuevas formas de vivir, habitar y relacionarse, así como una constante evolución en los usos y actividades, abriéndose campos de negocio no previstos por el PGMO1987 que en algunos casos están generando impactos importantes en el funcionamiento de la ciudad. Finalmente, nuevas normas técnicas de la edificación han afectado directamente a las prestaciones requeridas a las construcciones, de acuerdo con los requisitos impuestos por la normativa europea, estatal y autonómica y por las exigencias crecientes de la ciudadanía que, como consumidora y usuaria, reclama cada vez más unas mejores condiciones para habitar.

Todas estas cuestiones generan constantes problemas de aplicación práctica de la normativa tanto para la Administración como para la ciudadanía. Es por ello por lo que resulta necesario actualizar las normas urbanísticas vigentes simplificando y clarificando la norma, agilizando la gestión y ejecución del planeamiento y, con todo ello, promover un desarrollo socioeconómico equilibrado y sostenible de la ciudad.

2.- ANTECEDENTES

Alicante pretende 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. 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, desde una escala de ciudad y como un sistema compuesto por unidades básicas.

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 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 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 nuevas formas de habitar 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.

3.- MOTIVACIÓN Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, este Documento Inicial Estratégico se redacta dando cobertura a la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la modificación del PGMO1987 cuyo objeto es modificar las normas urbanísticas del referido Plan General en lo que respecta a la regulación de los alojamientos turísticos en el suelo urbano de uso dominante residencial. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46 y 52.1 del TRLOTUP.

El artículo 46 del TRLOTUP determina que los planes y sus modificaciones que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, deben ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El artículo 47 del referido texto legal establece los objetivos del procedimiento ambiental al que deben someterse los planes y sus modificaciones. Estos son:

- Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.
- Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.
- Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

En relación con lo anterior, el apartado primero del artículo 52 del TRLOTUP determina que el procedimiento ambiental debe iniciarse con la presentación por parte del 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, cuyo contenido sucinto, preliminar y esquemático, debe ser el siguiente:

- Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- El desarrollo previsible del plan.
- Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Además, el apartado segundo del referido artículo legal establece la obligación de incluir en el Documento Inicial Estratégico documentación adicional que debe complementar el contenido anteriormente indicado en caso de que el órgano sustantivo considere, como sucede en este caso, que resulta aplicable el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico simplificado. Esta documentación adicional es la siguiente:

- La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

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 PGM0 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).

4.- MARCO NORMATIVO

El marco normativo de referencia desde el punto de vista de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica 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:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- 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.

Todas las referencias realizadas en este documento a estos textos legales incluyen todas las modificaciones aprobadas y vigentes en el momento de su elaboración.

Los documentos de carácter urbanístico que acompañan este Documento Inicial Estratégico se elaborarán de acuerdo con el marco normativo urbanístico y sectorial que, teniendo en cuenta el alcance de la modificación, resulta de aplicación:

- 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.

Además, el Ayuntamiento de Alicante ha venido elaborando los últimos años documentos de análisis que reflejan la evolución y la situación del alojamiento turístico en la ciudad cuyas determinaciones y conclusiones deben ser tenidas en cuenta:

- Estudio técnico sobre alojamientos turísticos en Alicante de noviembre 2024.
- Estudio de población y vivienda del Plan General Estructural de mayo de 2023.
- Proyecciones de población para Alicante según escenario del PGOU de febrero de 2023.
- Estudio de población y vivienda del Plan General Estructural de julio de 2023.
- Estudio de dotaciones y tejidos residenciales de noviembre de 2023.

5.- ÓRGANOS INTERVINIENTES EN LA MODIFICACIÓN

5.1.- ÓRGANO PROMOTOR

El promotor de la modificación es el Ayuntamiento de Alicante en virtud de las atribuciones reconocidas y atribuidas en el apartado primero del artículo segundo del TRLOTUP.

5.2.- ÓRGANO SUSTANTIVO

La modificación a la cual da cobertura este documento afecta a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del PGMO1987 en tanto en cuanto regula cuestiones de carácter no estructural de las Normas Urbanísticas del Plan General y, más concretamente, el uso de alojamiento turístico. En este sentido, se considera que el órgano competente para aprobar la modificación del PGMO1987 es el Ayuntamiento de Alicante de acuerdo con lo dispuesto apartado sexto del artículo 44 del TRLOTUP según el cual *“Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores. Asimismo, los ayuntamientos serán competentes para informar los instrumentos de paisaje cuando estos acompañen a planes o proyectos sobre los que les corresponda su aprobación”*.

5.3.- ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Se considera que el órgano competente para evaluar ambientalmente la modificación del PGM01987 es, igualmente, la Administración Local, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a) del apartado segundo del artículo 49 del TRLOTUP, teniendo en cuenta que la modificación a la cual da cobertura este documento afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano de uso dominante residencial, más concretamente a su regulación normativa.

6.- 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.

Este instrumento de planificación 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.

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

7.1.- OBJETIVOS Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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.

Esta circunstancia requiere ser analizada y ponderada por cuanto su incidencia excede de cuestiones meramente urbanísticas y ambientales.

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 Nº 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 MP Nº 52 del PGMO1987 se establecerán las condiciones concretas para que los alojamientos turísticos puedan implantarse en el suelo urbano residencial. Para ello, se implementarán indicadores y umbrales que permitirán limitar la presión y las consecuencias que este uso complementario puede generar el uso dominante residencial.

8.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS

La modificación a la cual da cobertura este Documento Inicial Estratégico afecta a la regulación normativa de las actividades sujetas a legislación sectorial específica en materia de alojamiento turístico, más concretamente a las incluidas en las siguientes categorías: hoteles, hoteles- apartamentos y hoteles-balnearios, hostales, albergues, pensiones, viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en régimen de explotación conjunta o similares. Quedando excluidas de la presente modificación puntual los campings, las áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas y el alojamiento turístico rural, por resultar de implantación prioritaria en suelo no urbanizable.

El ámbito territorial de la modificación afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizado de uso dominante residencial de manera directa por el PGMO1987 o aquellos que han adquirido tal condición al haber finalizado las obras de urbanización correspondientes derivadas de su transformación urbanística, incluyendo todas aquellas que hayan sido ordenadas por planes de desarrollo. Se trata de una modificación que afecta a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del planeamiento.

No es objeto de modificación la regulación normativa de las parcelas o manzanas completas cuya calificación o uso pormenorizado exclusivo conforme a las determinaciones del planeamiento vigente sea dotacional, terciario, terciario especial o industrial, se encuentren o no localizadas en zonas de ordenación de uso dominante residencial. No obstante, estas unidades urbanas sí que se incluyen en el cómputo de porcentajes, parámetros e indicadores siempre y cuando estén incluidas en las referidas zonas urbanas de uso dominante residencial.

Igualmente, quedan excluidos de la modificación ámbitos de planeamiento y gestión derivados cuyo uso global o dominante sea el dotacional, terciario, terciario especial o industrial, así como la implantación de los alojamientos turísticos en suelo clasificado como no urbanizable.

Tampoco se aplicará a las viviendas que se arrienden por temporada según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre de Vivienda de la Comunitat Valenciana, siempre que el arrendador no se comprometa a prestar servicios propios de la industria hostelera al arrendatario ni el

alojamiento se comercialice turísticamente, o la construcción de viviendas de segundas residencias.

8.1.1.- ALTERNATIVA 0

Esta alternativa supone mantener la regulación actual de los alojamientos turísticos contenida en las normas urbanísticas del PGMO1987. Esta situación permitiría, en determinados ámbitos, la implantación de viviendas de uso turístico en entornos de uso dominante residencial sin limitación, circunstancia que de alcanzar cierto nivel de saturación podría transformar el uso global de determinadas zonas consideradas de carácter residencial en terciario.

La mayor rentabilidad económica que genera una vivienda destinada a uso turístico respecto su explotación como vivienda en régimen de alquiler o venta está provocando una disminución progresiva de la oferta de vivienda y, consecuentemente, el incremento de los precios de venta y alquiler y de las dificultades de la ciudadanía para acceder a una vivienda.

La falta de regulación y del establecimiento de indicadores que adviertan del impacto generado por la evolución de los usos destinados a alojamientos turísticos en determinados barrios o zonas de la ciudad puede provocar su gentrificación y/o turistificación, alterando el modelo territorial definido en el PGMO1987 y el conjunto del tejido urbano, generando áreas segregadas o no integradas en el conjunto de la ciudad.

La Universidad situada en el municipio de Sant Vicent del Raspeig, colindante con la ciudad de Alicante, genera un elevado flujo de estudiantes procedentes de otras áreas geográficas que establecen su residencia temporal en el entorno de la referida infraestructura educativa. Alicante dispone de infraestructuras de comunicación y nivel de nivel de servicios cuantitativa y cualitativamente mejores que el resto de los municipios del área metropolitana, circunstancia que favorece que los estudiantes pretendan, inicialmente, establecer su residencia temporal en Alicante. La falta de viviendas en régimen de alquiler disponibles a precios razonables limita la posibilidad de que estos estudiantes establezcan su residencia temporal en la ciudad, debiendo trasladarse a municipios colindantes.

Se considera que la no adecuación de la normativa urbanística del PGMO1987 puede agravar la problemática detectada y, en cualquier caso, no permitir establecer mecanismos que puedan limitar, corregir, contener y/o resolver dicha problemática. Por todo ello se desestima esta alternativa.

8.1.2.- ALTERNATIVA 1

Esta alternativa plantea la posibilidad de que aquellas unidades funcionales, secciones censales o zonas urbanas como el Casco Antiguo o Santa Cruz, en las que la presión turística ha alcanzado niveles que han supuesto la alteración del tejido residencial por cuanto las viviendas se destinan actualmente, en su mayoría, a alojar viviendas turísticas y los bajos comerciales a albergar usos y actividades vinculados al turismo, cambien el uso dominante residencial a terciario.

Esta alternativa supondría la alternación del modelo territorial definido en el Plan General de Alicante y del tipo de ciudad mediterránea compacta, multicultural y policéntrica que se pretende alcanzar, en la que en todos los barrios exista diversidad y mezcla de usos pero en los que prime, en todo caso, el uso residencial.

Se considera que la inserción de ámbitos de uso exclusivo terciario-turístico en el tejido continuo residencial puede provocar la aparición de guetos separados espacial y funcionalmente del resto de la ciudad por los que la ciudadanía residente evite transitar y habitar. En determinadas épocas del año estos enclaves terciarios presentarían una elevada intensidad de uso, fundamentalmente entre los meses de abril y octubre, mientras que durante el resto del año permanecerían prácticamente vacíos.

Procede indicar, además, que esta alternativa supondría destinar parte de la ciudad a albergar un uso para el cual no fue diseñada de origen: calles estrechas, dificultad para satisfacer la demanda de aparcamientos, transporte público, comercios, etc.

El hecho de destinar ámbitos urbanos concretos a albergar usos turísticos agravaría, aún más, el problema de acceso a la vivienda por cuanto se eliminaría del mercado residencial un gran número de inmuebles reduciendo la oferta de venta y alquiler, los precios aumentarían y se trasladaría la presión residencial a otras zonas de la ciudad extendiendo, de este modo, la problemática actual.

En caso de optar por esta alternativa, el órgano ambiental competente sería el autonómico en virtud de lo previsto en el artículo 49 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en tanto en cuanto se estaría modificando la zona de ordenación de determinados ámbitos. El órgano sustantivo sería, igualmente, el autonómico.

Esta alternativa supondría, además de alterar la regulación normativa, la modificación estructural del Plan adecuándolo al nuevo modelo territorial elegido.

Se considera que esta alternativa no responde a los objetivos que se persiguen ni resuelve de manera adecuada la problemática que motiva la modificación del PGM0. En consecuencia, se desestima esta alternativa.

ALTERNATIVA 1: CAMBIO DEL USO DOMINANTE DE DETERMINADAS ZONAS



Fuente: Elaboración propia

8.1.3.- ALTERNATIVA 2

Esta alternativa supone la modificación de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante adecuando la regulación actual de las actividades sujetas a legislación sectorial específica en materia de turismo como hoteles, hostales, albergues, pensiones, viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos en régimen de explotación conjunta o similares ubicadas en el suelo urbano/urbanizado de uso residencial pero sin el establecimiento de ningún tipo de parámetro o indicador que permita regular el resultado de la implementación de la modificación y, si procediera, corregir las deficiencias o problemas que pudieran generarse.

Como se ha indicado previamente una de las cuestiones que motiva la modificación del PGMO1987 es la aparición, crecimiento y evolución de determinadas variantes de los alojamientos turísticos que no existían en el momento en el que se elaboró el referido Plan General y el impacto que están generando en la ciudad al no estar convenientemente reguladas. El establecimiento de indicadores o parámetros de referencia permite, por una parte, analizar el resultado de la implementación de la modificación y, por otra, obtener información sobre la evolución de la situación de la vivienda en la modalidad de venta y alquiler y de los alojamientos turísticos, de manera que la Administración pueda adelantarse y corregir determinadas situaciones que permitan evitar resultados no deseados.

El no establecimiento de indicadores que permitan limitar la implantación de alojamientos turísticos si se superan ciertos límites razonablemente establecidos puede generar que posteriormente el PGMO deba ser revisado y modificado para adaptarlo y corregir situaciones que puedan alterar sus determinaciones.

De acuerdo con lo anteriormente indicado se considera que esta alternativa no es la más adecuada y, por tanto, se desestima.

8.1.4.- ALTERNATIVA 3

Esta alternativa supone la modificación de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante en los mismos términos que la Alternativa 2 si bien, en este caso, sí que se introducen indicadores y parámetros de seguimiento y control con los objetivos anteriormente indicados.

La ciudad de Alicante está formada por un conjunto de barrios que presentan circunstancias y realidades diferentes desde el punto de vista social, económico, de infraestructuras y servicios urbanos, etc. Es por ello por lo que se considera conveniente y adecuado que la regulación normativa atienda a esta realidad y que los indicadores que se establezcan fijen umbrales en función de estas circunstancias.

La modificación pretendida debe tener en cuenta y ser coherente con el resto de las adaptaciones que, a lo largo del periodo de vigencia del Plan General, se han acometido. En este sentido, procede indicar que la modificación Nº 49 del PGMO definió una serie de ejes comerciales y viales estructurantes cuyo objeto era fomentar nodos y enclaves de actividad pública y privada diversificada, promoviendo los bajos comerciales y reurbanizaciones que priorizaran los espacios destinados al peatón. Además, se han tenido en cuenta los ejes cívicos definidos en el "Estudio de Dotaciones y Tejidos Residenciales, Barrios de Alicante".

En relación con lo anterior, esta alternativa propone limitar la implantación de los alojamientos turísticos en las plantas bajas de los inmuebles recayentes a los referidos ejes. Esta regulación resulta coherente, igualmente, con las determinaciones establecidas en el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana que pretende fomentar la existencia en las ciudades del comercio de proximidad.

Por todo ello, se considera esta alternativa como la más adecuada desde el punto de vista urbanístico y ambiental.

9.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La modificación a la cual da cobertura este documento no introduce nuevos usos en el suelo urbano residencial previsto en el PGMO sino que pretende regular correctamente en este tipo de suelo la implementación de los alojamientos turísticos en todas sus modalidades, de manera que no se altere el modelo territorial y de ciudad establecido en el referido planeamiento general.

En consecuencia, el desarrollo del PGMO una vez tramitada y aprobada la modificación permitirá ejecutar el planeamiento conforme a sus previsiones iniciales manteniendo el carácter residencial de las zonas de suelo urbano garantizando, a su vez, la correcta implementación de los usos complementarios, en este caso los alojamientos turísticos, de manera que en ningún caso se altere el uso dominante previsto y el carácter e identidad de cada unidad funcional, ni se generen perjuicios en la población residente derivados de la coexistencia de diferentes usos que impacten negativamente en sus condiciones de vida.

Se seguirá permitiendo la implantación de los alojamientos turísticos en todo el suelo urbano residencial en todas sus variantes si bien en cada barrio, unidad funcional o incluso en cada unidad urbana, se condicionará su implantación al cumplimiento de una serie de condiciones concretas que estarán vinculadas a unos indicadores y umbrales que garantizarán el correcto funcionamiento de la ciudad y el acceso de la ciudadanía a una vivienda en condiciones dignas y adecuadas.

Como se ha indicado previamente, se considera que la modificación tiene alcance pormenorizado desde el punto de vista urbanístico y ambiental, y desde esta última vertiente debe tramitarse por el procedimiento simplificado, circunstancia que debe ser refrendada por el órgano competente ambiental. En este sentido, la tramitación y desarrollo de la modificación deberá adecuarse a lo previsto en el TRLOTUP que, en aras de la brevedad, se da por reproducido.

10.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

En los siguientes apartados se aborda el diagnóstico de la situación medioambiental y territorial del municipio acotado el análisis al objeto y alcance de la modificación pretendida la cual, como se ha indicado previamente, afecta al suelo urbano, urbanizado y edificado en tanto en cuanto regula la implantación de un uso ya previsto en el modelo territorial actual.

10.1.- LITOLOGÍA

La ciudad de Alicante se sitúa en las zonas externas de la Cordillera Bética. Las estructuras geológicas de la provincia están influenciadas por el plegamiento y cabalgamiento de las rocas sedimentarias que conforman estas zonas. La litología del municipio está dominada por rocas sedimentarias, que presentan una base marina del Cretácico en el Monte Tossal, que se sobreponen rocas lacustres del Plioceno-Cuaternario y depósitos de caliza tipo toba-travertino.

Desde el punto de vista temporal geológico la ciudad de Alicante puede estructurarse de la siguiente manera:

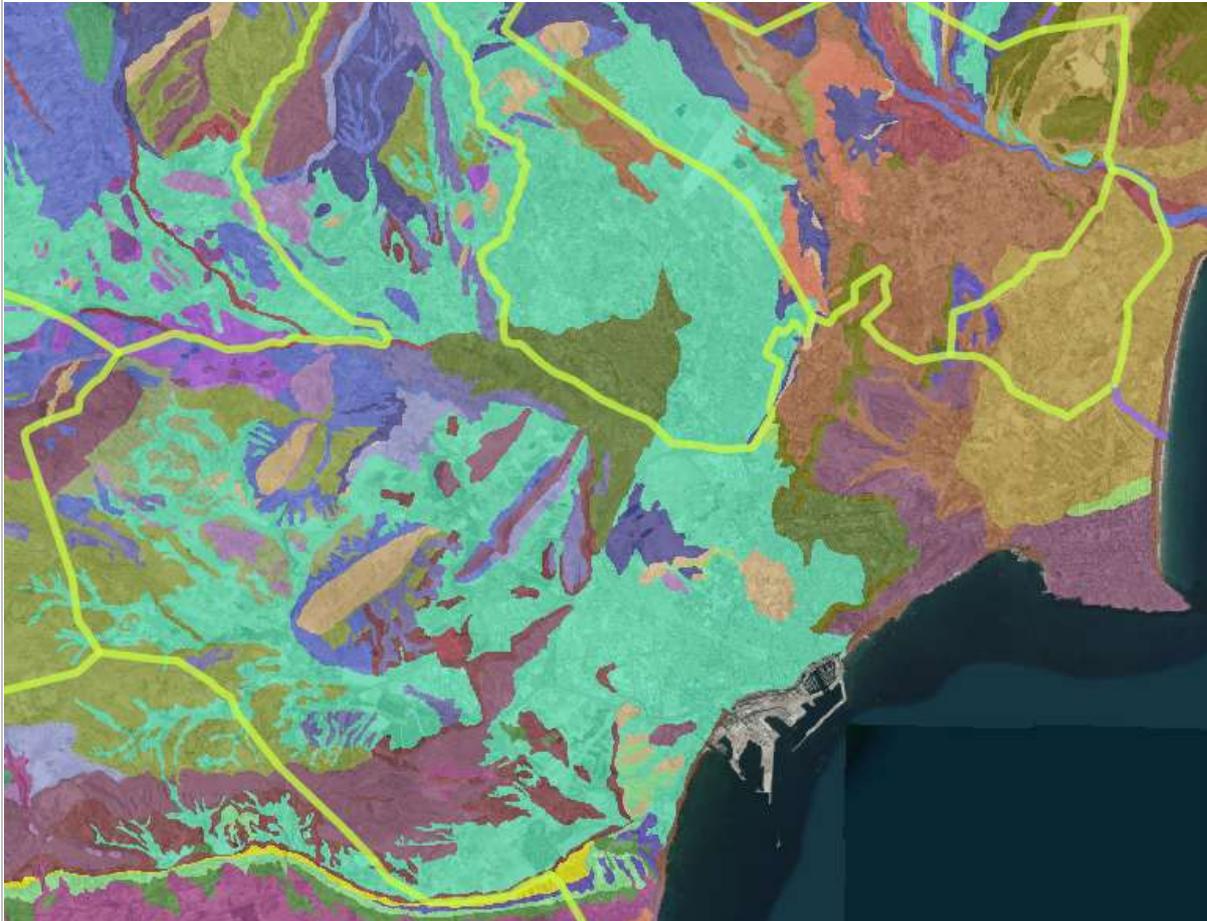
Cretácico: En el Monte Tossal se encuentran rocas marinas del Cretácico, deformadas y en posición vertical.

Mioceno: Se identifican rocas de Mioceno, que podrían estar asociadas al origen de ciertas estructuras geológicas de la provincia.

Plioceno-Cuaternario: Afloramientos de calizas lacustres forman el escarpe del Monte Tossal, con una antigüedad de aproximadamente 2,5 millones de años.

Cuaternario: Se encuentran depósitos de calizas tipo toba-travertino asociadas a antiguos ríos.

LITOLOGÍA



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

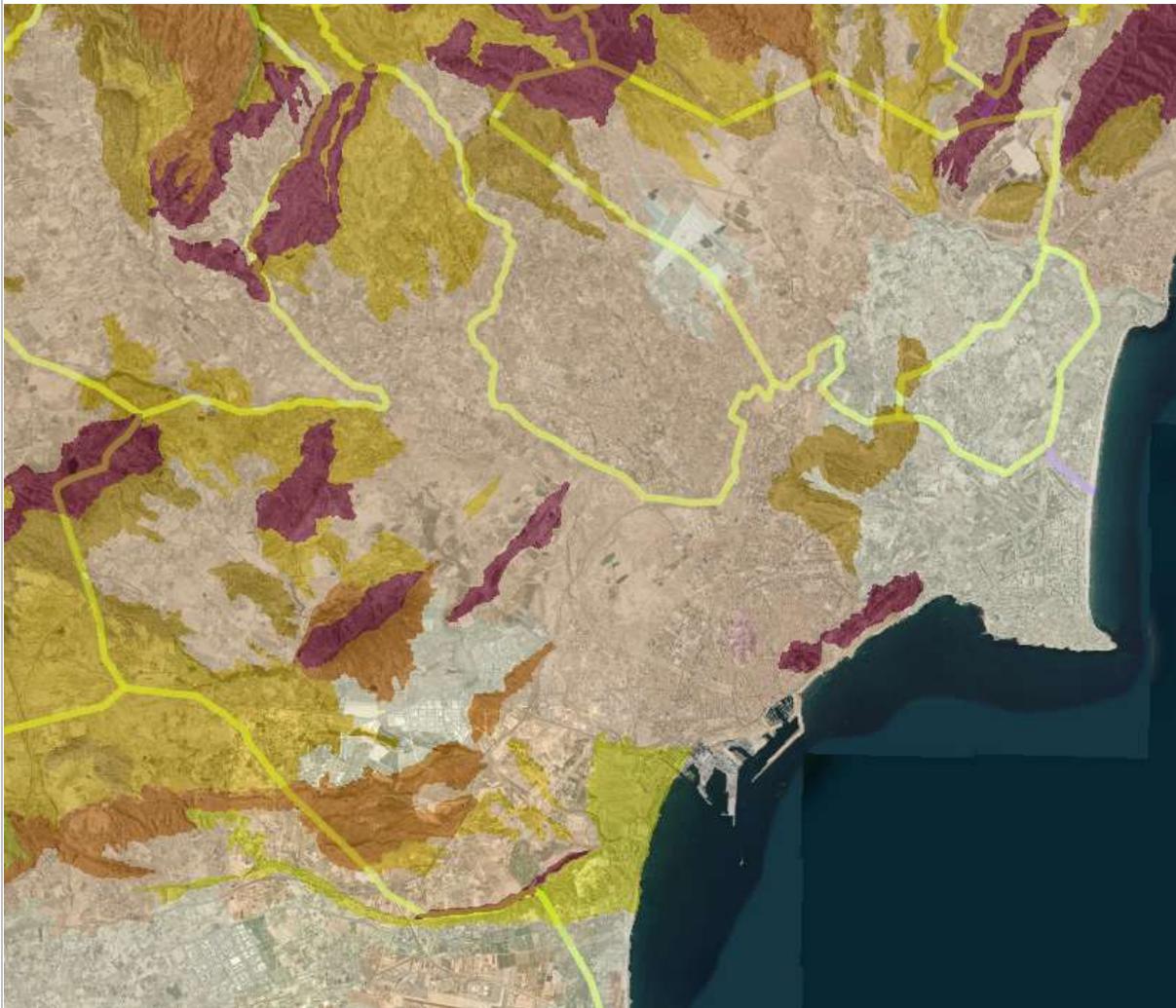
10.2.- FISIOGRAFÍA

Desde el punto de vista fisiográfico el término municipal presenta una estructura accidentada. Las zonas planas localizadas en Cap de l'Horta y en la urbanización Urbanova colindan con áreas onduladas o colinadas situadas en zonas más interiores que, a su vez, dan paso a otras fuertemente onduladas y montañosas.

Las zonas urbanas residenciales, terciarias e industriales se emplazan en terrenos ondulados.

El término municipal presenta seis enclaves montañosos no conectados entre sí, estos son la Serra Grossa, la Serreta Llarga, la Serra de Fontcalent, la Serra Mitjana, la Serra de les Àguiles y la Serra dels Talls.

FISIOGRAFÍA



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

10.3.- RECURSOS

En lo que respecta al aprovechamiento de rocas industriales, puntuales o de mayor alcance, se identifican dos zonas en el término municipal. La primera se ubica en el Saladar de Agua Amarga mientras que la segunda se localiza alrededor de la Serra Mitjana utilizada para la extracción de materiales vinculados con la producción de cerámica, vidrio y azulejería.

Puntualmente, se identifican dos zonas de aprovechamiento industrial. La primera se ubica al norte de la Serra Grossa y el destino de este aprovechamiento se corresponde con el indicado en el párrafo anterior. La segunda zona se localiza en el cuartel de Rabasa y está vinculada a la producción de sal.

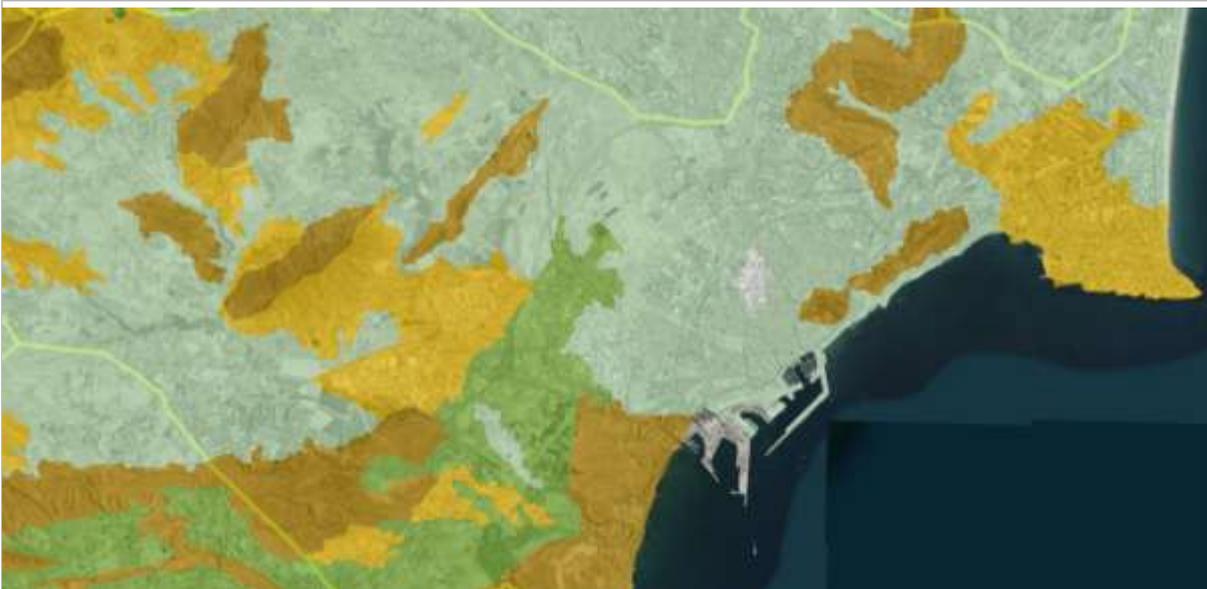
APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

En relación con la capacidad agrícola del suelo procede indicar que la mayoría del término municipal presenta un nivel moderado, bajo o muy bajo salvo los terrenos comprendidos entre el polígono industrial Pla de l'Espartal, la línea de ferrocarril y la Serra de Borgunyó y la actuación El Plantio cuya capacidad agrícola está considerada como elevada.

CAPACIDAD AGRÍCOLA DEL SUELO



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

En lo que respecta a la accesibilidad a los acuíferos, el nivel registrado en la mayor parte del término municipal es medio, salvo dos zonas situadas al norte y sur del área urbana principal y otras dos situadas al interior del término municipal en las que la accesibilidad es baja.

ACCESIBILIDAD A LOS ACUÍFEROS



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

10.4.- RIESGOS

El PATRICOVA identifica en el término municipal de Alicante tres zonas que presentan peligrosidad de inundación vinculadas a los barrancos de les Ovelles, d'Aigua Amarga y Juncaret. Además, identifica una zona con peligrosidad de inundación nivel 4 con frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m) junto a la playa de San Juan. En el resto del municipio el PATRICOVA advierte la existencia de suelos con peligrosidad geomorfológica situados en los márgenes de los accidentes geográficos anteriormente indicados.

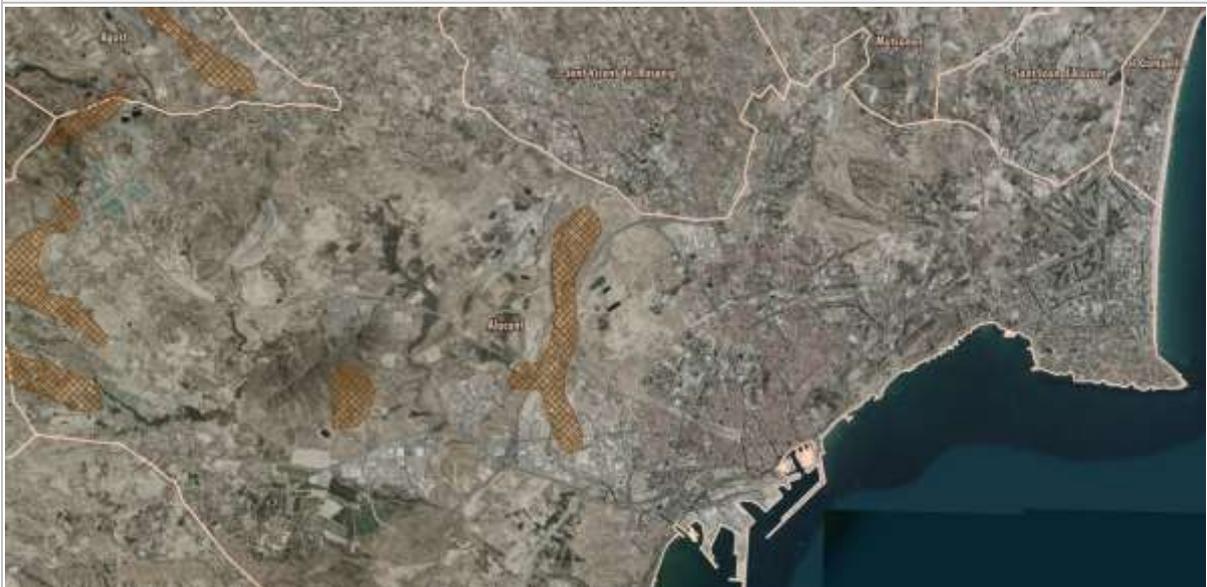
PATRICOVA



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

Además, según consta en la cartografía de pública consulta disponible en el Instituto Cartográfico Valenciano se advierte la existencia de cinco zonas con riesgo de acaravamiento localizas en la zona central y occidental del término municipal.

PATRICOVA



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

Desde el punto de vista geotécnico el término municipal de Alicante presenta varias zonas con riesgos que deben ser tenidos en cuenta a la hora de alterar las condiciones del suelo. En la zona portuaria y en los enclaves urbanos situados en Cap de l'Horta se advierte la

presencia de zonas inundables y con nivel freático alto. Por otra parte, la franja central del término municipal en la que se ubica la mayor parte del suelo urbano edificado se advierte la existencia de suelos colapsables y flysch, es decir, facies rocosas de origen sedimentario en los que se favorece la erosión diferencial. En las zonas interiores del término municipal existen algunas laderas consideradas inestables, suelos en los que predominan yesos y algunas zonas con terrenos expansivos.

RIESGOS GEOMORFOLÓGICOS



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

En lo que respecta al riesgo de desprendimientos y deslizamientos no se advierte la existencia de peligros relevantes en el área urbana principal. Según consta en la cartografía de pública consulta disponible en el Instituto Cartográfico Valenciano, únicamente se identifican zonas con riesgo de deslizamiento y desprendimiento en el entorno del castillo, la Serra Grossa y, puntualmente, en el barrio de San Gabriel. En la mitad oeste del término municipal se advierte la existencia de enclaves puntuales que presentan riesgo de desprendimientos y deslizamientos en diferentes grados.

RIESGOS DE DESLIZAMIENTOS Y DEPENDIMIENTOS



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

10.5.- AFECCIONES TERRITORIALES POR ELEMENTOS NATURALES E INFRAESTRUCTURAS

Las principales afecciones vinculadas con elementos naturales existentes en el término municipal de Alicante están asociadas a los accidentes geográficos y características del suelo anteriormente descritas. Además, según consta en el visor de pública consulta disponible en el Instituto Cartográfico Valenciano y en la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano, el término municipal de Alicante presenta un gran número de yacimientos arqueológicos localizados, fundamentalmente, en el suelo clasificado como urbano.

YACIMIENTOS



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

En lo que respecta a las afecciones vinculadas a infraestructuras, estas están asociadas, fundamentalmente, a las carreteras y líneas de ferrocarril cuyo trazado discurre por el término municipal. Además, se advierte la existencia de afecciones vinculadas a las redes de suministro energético que, principalmente, atraviesan zonas industriales o zonas clasificadas como suelo no urbanizable.

10.6.- AGUA SUBTERRÁNEA. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El suministro de agua potable a la ciudad de Alicante se realiza a través de una combinación de tres fuentes, aguas superficiales procedentes del río Taibilla, agua desalinizada del Mar Mediterráneo procedente de las estaciones Canal de Alicante I y II y agua almacenada en el embalse de La Pedrera. El servicio de agua potable está gestionado por la entidad Aguas de Alicante.

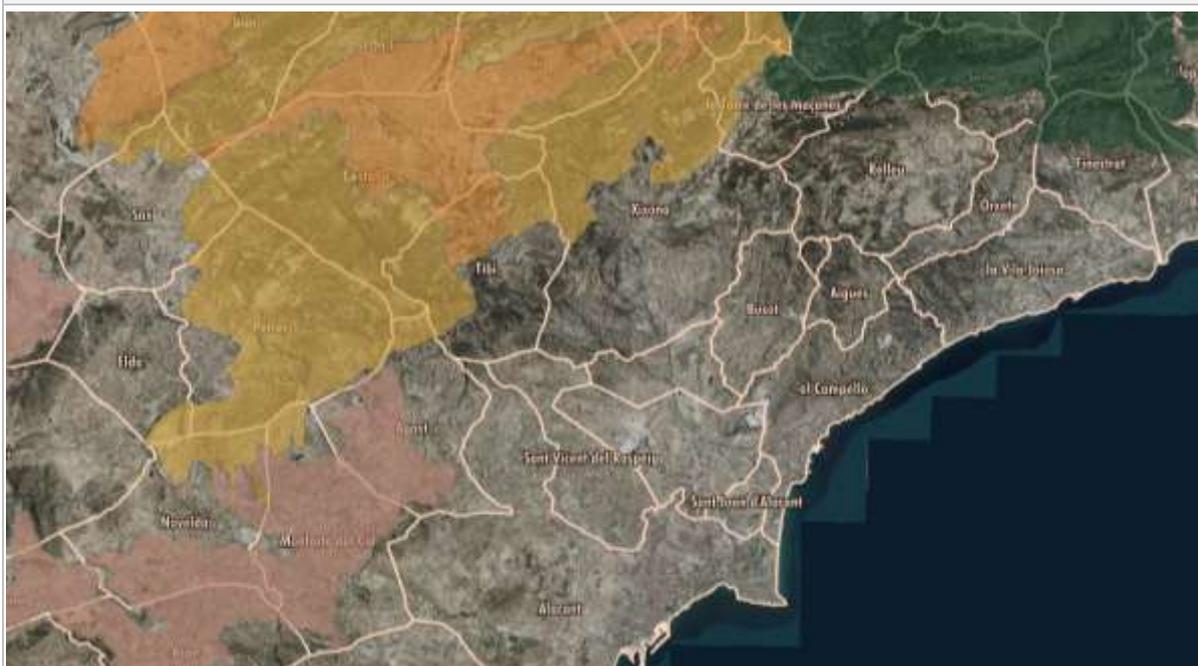
Según información facilitada por AMAEM en el casco urbano de Alicante existen 5 perforaciones de agua destinadas a ornamentar y limpiar la ciudad mediante el riego de áreas ajardinadas y baldeo de calles, que aprovechan aguas marginales de escasa calidad procedentes de masas de agua no catalogadas, que en el caso de no ser aprovechadas fluyen en poco tiempo al mar.

10.7.- PAISAJE

Dentro de los límites administrativos de Alicante no existe ningún paisaje protegido o paisaje de relevancia regional objeto de preservación por la legislación sectorial.

Los paisajes de relevancia regional más próximos son el PPR 30 - Viñedos de Alicante (Novelda, Pinoso) que abarca los municipios de Salinas, Monòver, el Pinós, La Romana, Aspe, Novelda, Monforte del Cid y Agost, el PPR 21 - Foies d'Alcoi y Castalla y Vall de Bocairent y el PPR 20 - Sierras del interior de Alicante, Mariola, Maigmó y Penya Roja situados en la zona central de la provincia.

PAISAJES DE RELEVANCIA REGIONAL



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

El municipio ha elaborado instrumentos de paisaje de alcance municipal que han dado cobertura a determinados instrumentos urbanísticos. Estos instrumentos han identificado unidades de paisaje y recursos paisajísticos de carácter cultural, visual o ambiental cuyo valor se estima alto o muy alto, consecuencia de las valoraciones técnicas y ciudadanas realizadas durante la elaboración de los citados instrumentos de paisaje.

10.8.- PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS

Alicante cuenta con un gran número de inmuebles catalogados o en proceso de catalogación y protegidos patrimonialmente tanto en el suelo urbano como en el suelo no urbanizable, por ministerio de la ley o por iniciativa municipal.

En el momento en el que se redacta el presente documento no se ha aprobado definitivamente el nuevo catálogo de protecciones tramitado de manera independiente al Plan General Estructural. El catálogo de protecciones cuenta con Declaración Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental de la Generalitat Valenciana en fecha 29 de febrero de 2024.

La versión preliminar del catálogo prevé la protección de 945 elementos (741 de la sección de patrimonio cultural, 143 de la sección de patrimonio natural, 61 elementos de la sección de paisaje) en sus diferentes categorías: Bien de Interés Cultural, Bien de Relevancia Local, Bien catalogado de protección general Integral, Bien catalogado de protección general Parcial, Bien catalogado de protección general Ambiental, Bien catalogado protección general Tipológica.

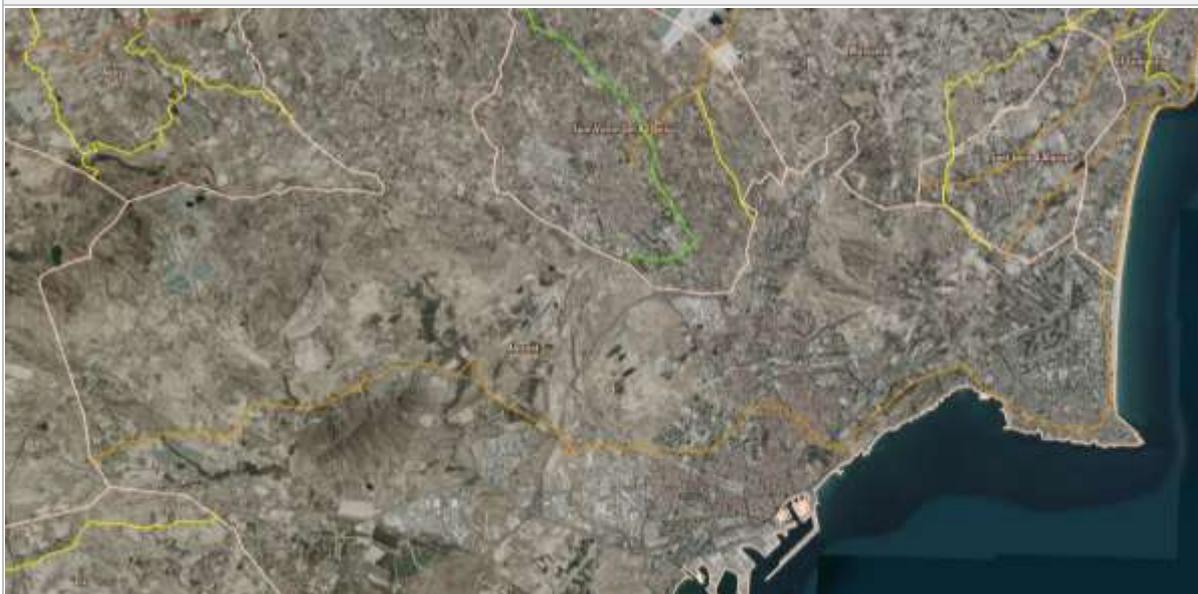
10.9.- VÍAS PECUARIAS

Aunque el municipio de Alicante cuenta con una superficie cercana a los 200 km² no está atravesado por muchas vías pecuarias. En la confluencia con el límite administrativo de Sant Joan d'Alacant discurren tramos de escasa longitud de la Vereda de Benimagrell y la Colada de Coix, mientras que por la zona sur del término municipal se prolonga un tramo de la Cañada Real del Portichol de aproximadamente 5 km procedente del municipio de Elche.

La vía pecuaria de mayor relevancia es la Vereda del Desierto y Barranco del Infierno que atraviesa el municipio de este a oeste discurriendo por el interior del área urbana principal hasta intersectar con la carretera N-332. A partir de dicha intersección la vía pecuaria se denomina Vereda de la Playa de San Juan y su trazado discurre por la vertiente noroeste de la Serra Grossa y paralelamente a la línea de costa por la zona urbana de Cap de l'Horta y la Playa de San Juan prolongándose hacia el municipio de El Campello.

Los tramos de vías pecuarias que atraviesan el suelo urbano están integrados en calles y avenidas convenientemente urbanizadas.

VÍAS PECUARIAS



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

10.10.- ACÚSTICA

El municipio de Alicante cuenta con Plan Acústico Municipal. Según las conclusiones de dicho estudio se advierte la existencia de cinco zonas en las que se superan los objetivos de calidad acústica, considerando una superación de más de 16 dB(A) y en horario nocturno.

Estas zonas de acción prioritaria se corresponden con áreas de aglomeración donde el nivel sonoro supera los valores de calidad acústica establecidos por la legislación vigente según el uso y destino del suelo, que presentan un volumen de edificaciones significativamente afectado. Estas zonas son las siguientes:

- Zona 1: Zona Centro, Diputación ensanche, Mercado y Casco Antiguo.
- Zona 2: Autovía del Mediterráneo – Villafranqueza.
- Zona 3: Carolinas Altas y Carolinas Bajas
- Zona 4: Zona de Hospital General.
- Zona 5: Florida Portazgo y Ciudad de Asís.

Para corregir esta circunstancia el referido Plan Acústico Municipal define tres líneas estratégicas gestión. La primera se focaliza en la gestión tráfico rodado, la segunda en la mejora de las características acústicas de este tipo de tráfico y la propagación del ruido y la tercera en la ejecución de pantallas y en la planificación urbanística. Estas líneas de estratégicas se materializan en varios programas que, a su vez, se concretan en diversos proyectos.

10.11.- POBLACIÓN

Según datos publicados por el Instituto Valenciano de Estadística referidos al 1 de enero de 2025 la ciudad de Alicante cuenta con una población censada de 358.558 habitantes. Desde el año 2015 la población se ha incrementado en, aproximadamente, 30.000 habitantes

de manera gradual y progresiva, si bien entre los años 2022 y 2023 se produjo el mayor crecimiento, registrándose un aumento de más de 10.000 habitantes.

La población de Alicante es, en términos generales, joven. La mayoría de la población tiene edades comprendidas entre los 40 y los 60 años, siendo la franja comprendida entre los 45 y los 49 años la que tiene mayor representación. La distribución entre sexos es bastante equilibrada correspondiendo el 48,2% a hombres y el 51,8% a mujeres.

Desde el año 2019 Alicante registra un crecimiento vegetativo negativo con tendencia creciente.

La combinación de los datos anteriormente indicados refleja el carácter del municipio que, esencialmente, es atractor de población, fundamentalmente extranjera.

Las inmigraciones registran un comportamiento constante y creciente en los últimos años mientras que las emigraciones muestran un comportamiento más oscilante. En cualquier caso, las inmigraciones superan considerable en las emigraciones.



DATOS DE POBLACIÓN

ALICANTE

FICHA MUNICIPAL

junio 2025



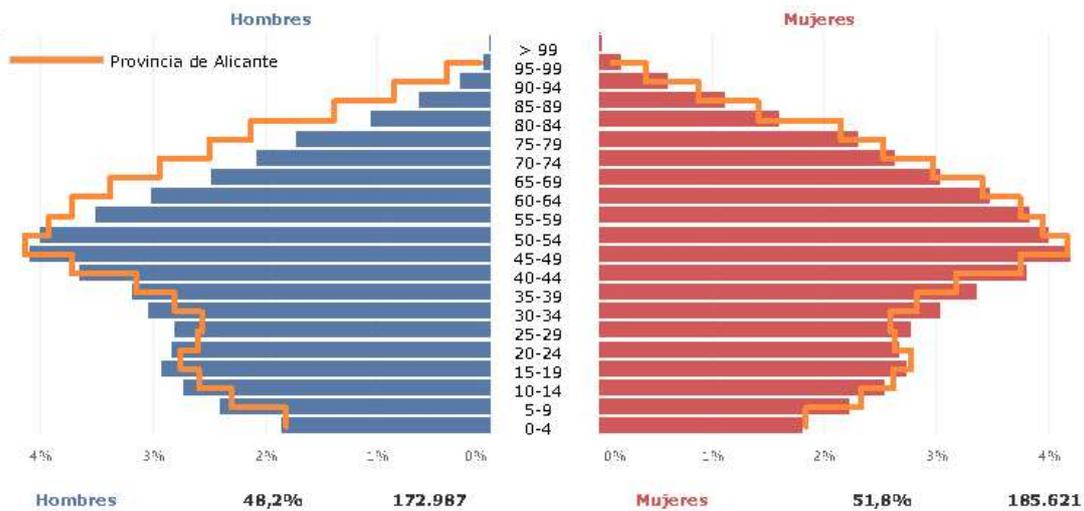
GENERALITAT VALENCIANA

iv,e

Institut Valencià d'Estadística

Población por sexo y edad

Datos a 1 de enero de 2024



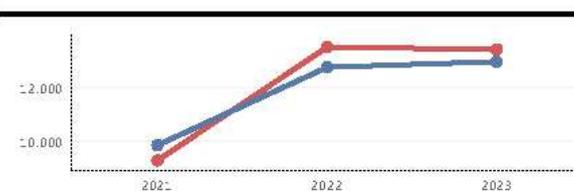
Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación

DATOS DE POBLACIÓN

Cambios de residencia: Inmigraciones

Hombres Mujeres

Datos a 1 de enero



	2021	2022	2023
Hombres	9.892	12.753	12.964
Mujeres	9.331	13.491	13.412
Total	19.223	26.244	26.376

Inmigraciones por procedencia

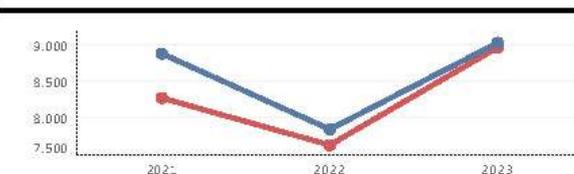
2023



Cambios de residencia: Emigraciones

Hombres Mujeres

Datos a 1 de enero



	2021	2022	2023
Hombres	8.889	7.849	9.039
Mujeres	8.280	7.632	8.976
Total	17.169	15.481	18.015

Emigraciones por destino

2023



Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación

10.12.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Alicante es un municipio fuertemente ligado al sector servicios. De las 25.467 empresas censadas en el municipio más del 87% está vinculado a este sector. Prácticamente el 37% de estas empresas de servicios está vinculado con el comercio, el transporte y la hostelería.

La industria y la construcción representan el 2,97 y el 9,37%, respectivamente, de las empresas censadas.

Según datos publicados por el Instituto Valenciano de Estadística la renta media por habitante se sitúa ligeramente por debajo de los 24.000 € netos.



10.13.- COMUNICACIONES

El municipio de Alicante cuenta con una extensa y variada red de comunicaciones que articula todo el término municipal y lo conecta con los municipios colindantes y con el resto de la provincia.

Las principales infraestructuras viarias que discurren dentro de los límites administrativos de Alicante son las siguientes:

- **A-70:** autovía de circunvalación de Alicante. Constituye el primero de los dos cinturones de circunvalación, que discurre más próximo a la ciudad.
- **A-77:** acceso noroeste a la ciudad de Alicante. Nombre actual del antiguo tramo de la A-7 situado entre la autovía de circunvalación de Alicante A-70 y la Autopista de circunvalación de Alicante AP-7.
- **A-31:** Infraestructura viaria que une Albacete y Alicante cuyo trazado atraviesa de este a oeste la zona sur del término municipal y finaliza justo en la zona portuaria.
- **AP-7:** autopista que comunica todo el mediterráneo español. Dentro de los límites administrativos de Alicante discurre paralelamente a la autovía A-70 por el interior, junto a la confluencia con los límites administrativos de Monforte del Cid, y Agost.
- **A-79:** infraestructura que conecta la zona suroeste del área urbana principal de Alicante con el municipio de Elche.

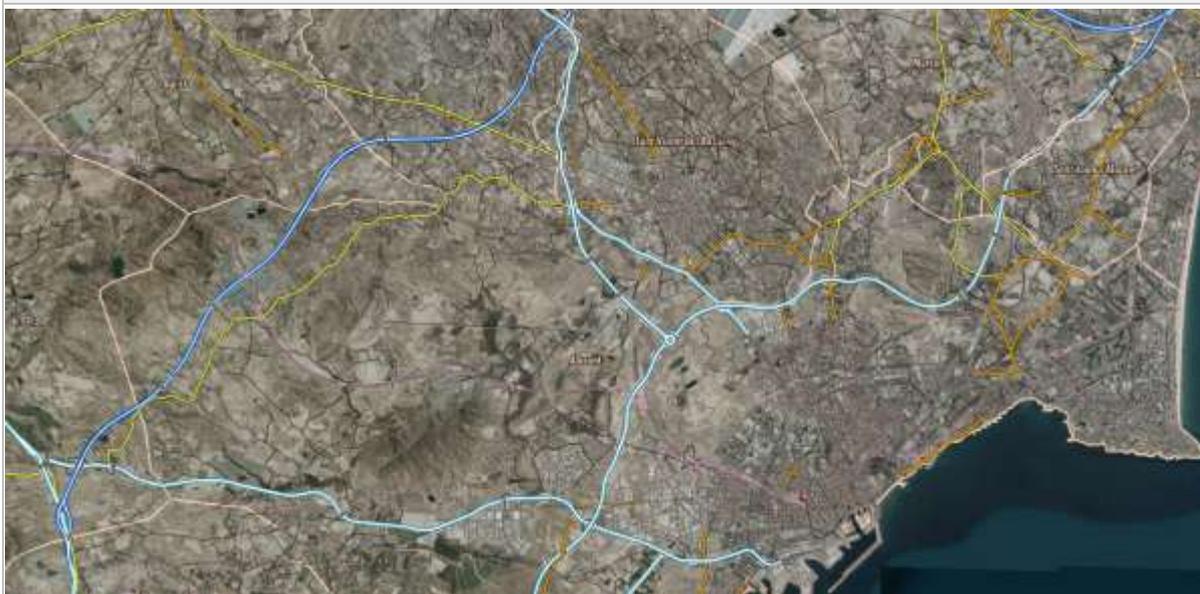
- **CV-824:** carretera que conecta la autovía A-31 con el municipio de Sant Vicent del Raspeig. Su trazado se inicia junto a la confluencia de los límites administrativos de Monforte del Cid y Alicante y discurre de manera, más o menos, paralela a la autopista AP-7.

La red de carreteras gestionadas por la administración autonómica y la Diputación de Alicante que conecta los municipios limítrofes con la capital enlaza y tiene continuidad con la red urbana viaria.

Alicante cuenta, además, con puerto marítimo y con red de ferrocarril compuesta, principalmente, por dos sistemas, por una parte la red de alta velocidad y larga distancia operada por ADIF y, por otra, la red del TRAM Metropolitano de Alicante operado por FGV que conecta la ciudad con localidades de Benidorm y Dénia.

El aeropuerto internacional Alicante-Elche Miguel Hernández se sitúa a 11,2 km del centro de Alicante y 17 minutos en coche.

RED DE COMUNICACIONES



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

10.14.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El saneamiento y la depuración de las aguas residuales de la ciudad de Alicante se gestiona a través de dos estaciones depuradoras, la EDAR Rincón de León que sirve al casco urbano principal de Alicante y al municipio de San Vicente del Raspeig, y la EDAR Monte Orgegia que atiende la zona norte de la ciudad y parte de los municipios de El Campello, San Juan de Alicante y Mutxamel.

Aguas de Alicante (AMEM) es la empresa concesionaria encargada de la explotación y mantenimiento de la red municipal de alcantarillado y de las estaciones depuradoras.

10.15.- PRODUCCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

La gestión de residuos de la ciudad de Alicante, tanto su producción como su tratamiento, se canaliza a través del Ayuntamiento, quien recoge los residuos y los traslada al Centro de Tratamiento de Residuos de Alicante (CETRA) para su procesamiento. Este tratamiento incluye la valorización o el depósito final en vertedero.

Según los últimos datos publicados en la memoria del centro de tratamiento de residuos correspondientes al año 2019 se valoriza el 41,90% de los residuos domiciliarios que entran en la planta. Los últimos datos publicados son los reflejados en la siguiente tabla.

MEMORIA CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS CETRALICANTE	2019
VALORIZACIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS	
ENTRADAS EN PLANTA	159.894,00
Alicante Ciudad	122.254,16
Otras procedencias	37.639,84
Plan Zonal V5	3.126,00
Plan Zonal A6	21.409,84
Otros	13.104,00
RESIDUOS TRATADOS EN EL PROCESO	159.894,00
Mezcla residuos municipales	144.765,00
Limpieza viaria	262,00
Residuos mercado	1.474,00
Residuos comerciales	4.799,00
Biorresiduos. Materia orgánica municipal	289,00
Biorresiduos. Materia orgánica comercial	8.305,00
PRODUCTOS FINALES VALORIZADOS	66.993,64
Total subproductos (Papel-cartón, PEAD, PET, metal férrio, Material de aluminio, brick, Madera, bombonas butano, neumáticos fuera de uso, restos de poda extraídos del flujo Rds, envases gran formato, chatarra, plástico gran formato, RAEE, Animales muertos, PP, Biogás metanización)	9.431,40
Materia orgánica a compostaje	57.562,24
Contenido en humedad (evaporación)	30.507,99
Contenido en humedad (lixiviación)	3.453,73
Compost RU	SD
Compost fuera de especificación	22.468,04
RECHAZO	92.902,00
Residuos no aptos para tratamiento mecánico	10.995,00
Rechazo pretratamiento	69.714,00
Fracción no compostada de residuos	12.193,00

TRATAMIENTO PODA	
RESIDUOS TRATADOS EN EL PROCESO	4.358,87
Residuos biodegradables parques y jardines. Gestión de zonas verdes	2.978,79
Recuperados del flujo de RD	1.380,08
PRODUCTOS FINALES VALORIZADOS	4.310,79
Compost vegetal y derivados	2.586,55
Agua evaporada en el proceso	1.724,24
RECHAZO	47,95
VALORIZACIÓN RESIDUOS VOLUMINOSOS	
RESIDUOS TRATADOS EN EL PROCESO	10.782,28
PRODUCTOS FINALES DEL PROCESO (de la valorización)	2.339,54
RESIDUOS GENERADOS EN EL PROCESO (residuos y rechazos)	8.442,74
TOTAL ENTRADAS EN PLATA	175.035,15
RECHAZOS	101.392,69
RECOGIDA SELECTIVA	7.972,44
TOTAL GENERACION DE RESIDUOS	183.007,59
RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN RCD's	
Entradas CETRA	16548,58
Total recuperados (material granular y zahorra artificial)	16.548,6

11.- EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN

En este apartado se identifican y estiman los efectos previsibles que la modificación pretendida podría generar sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio tomando en consideración el cambio climático, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la letra e) del apartado primero del artículo 52 del TRLOTUP.

Procede poner de relieve que la modificación no pretende introducir ningún uso no previsto en el planeamiento sino que aborda las condiciones de implantación de un uso ya previsto, en este caso los alojamientos turísticos.

Para valorar el alcance de la modificación y los efectos que puede llegar a tener en el medioambiente procede igualmente indicar que se interviene en el suelo urbano, urbanizado y, en su mayoría, edificado, no previendo más consumo de suelo ni alterando sus condiciones de transformación.

11.1.- EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

La modificación a la cual da cobertura este documento no supone incremento de la población potencial ni la introducción de actividades que puedan aumentar o agravar las emisiones de elementos contaminantes respecto a las previsiones actuales del Plan General. En todo caso, el análisis del comportamiento respecto a la movilidad de los turistas que visitan la ciudad de Alicante revela que, mayormente, se desplazan en transporte público, taxi, compartiendo vehículo privado o mediante sistemas de desplazamiento sostenibles, fundamentalmente en bicicleta o a pie, teniendo en cuenta que suelen alojarse en puntos cercanos a los centros y lugares de ocio que motivan su visita a la ciudad.

La modificación establece condiciones más restrictivas respecto a los consumos y emisiones realizados en los inmuebles susceptibles de ser destinados a alojamientos turísticos con lo que, desde el punto de vista de las emisiones de elementos contaminantes, se considera que la modificación tiene un impacto positivo.

Un de los mayores problemas que genera el elevado flujo de turistas y la concentración de alojamientos turísticos es el aumento de la emisión de ruidos en zonas residenciales, sobre todo en determinados enclaves situados alrededor de centros de ocio y en tramos horarios concretos. En este sentido, se considera que la limitación de la implantación de los alojamientos turísticos tendrá un efecto positivo.

En lo que respecta a la contaminación lumínica se considera que la modificación no genera ningún tipo de impacto en tanto en cuanto no interviene en suelo público ni prevé intervenir en la urbanización del espacio público.

En relación con el transporte público, la modificación limitará en determinadas zonas el alojamiento de turistas con lo que la presión y demanda actuales sobre el transporte público se reducirá, optimizando los viajes y, consecuentemente, disminuyendo el nivel de emisiones generado por los vehículos que actualmente gestionan el transporte público.

11.2.- EFECTOS SOBRE EL SUELO

La modificación no tendrá efectos en el suelo en tanto en cuanto no supone un mayor consumo de este recurso ni altera sus condiciones actuales. La modificación afecta a suelo urbano, urbanizado, sellado y edificado.

11.3.- EFECTOS SOBRE LAS AGUAS

Como se ha comentado anteriormente, la modificación no supone un mayor consumo de suelo ni la urbanización de ningún ámbito concreto, de manera que no se aumenta la superficie sellada del territorio y no se incrementa el volumen de agua de escorrentía.

En lo que respecta al consumo de agua potable la modificación no genera, por sí misma, un mayor consumo de este recurso en tanto en cuanto el uso que se pretende regular ya está previsto actualmente en el planeamiento. No obstante, es cierto que en los alojamientos turísticos suele generarse un mayor consumo de agua potable en comparación con consumo registrado en una vivienda convencional. Es por ello por lo que con el objetivo de mitigar este impacto se propone la adopción de una serie de medidas como la instalación de reductores de caudal en los alojamientos turísticos, instalación de sanitarios de doble descarga, etc.

11.4.- EFECTOS SOBRE LA FAUNA Y FLORA

La modificación interviene en el suelo urbano, urbanizado y edificado. La incidencia sobre la flora y fauna existente en este tipo de suelo se considera muy baja y se reduce a acciones de incivismo que pueden afectar a los parques y zonas ajardinadas y arboladas urbanas.

Tal y como se justifica en apartados posteriores de este documento, este posible efecto se pretende corregir mediante campañas de concienciación de los turistas y mediante la imposición de las correspondientes sanciones.

11.5.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

La modificación regula los usos permitidos en el suelo urbano residencial. Concretamente, establece las condiciones adecuadas para permitir la adecuada implantación de los usos turísticos en el suelo urbano residencial. Actualmente estos usos pueden implantarse en edificios residenciales conviviendo con los usos residenciales sin ningún, o prácticamente ningún, tipo de limitación.

En lo que afecta al paisaje, la modificación pretende, por una parte, establecer las condiciones para que viviendas no ocupadas puedan destinarse a un uso que incentive su ocupación mejorando la imagen y las condiciones del parque edificatorio de la ciudad y por otra, acotar la ubicación dentro de un mismo edificio de los alojamientos turísticos y las viviendas, separando los accesos y espacios comunes.

Con ello se pretende mejorar el paisaje urbano evitando generar imágenes de turistas invadiendo o dificultando el acceso de residentes a sus inmuebles o comercios, degradando o alterando la imagen de los accesos comunes a los edificios, etc.

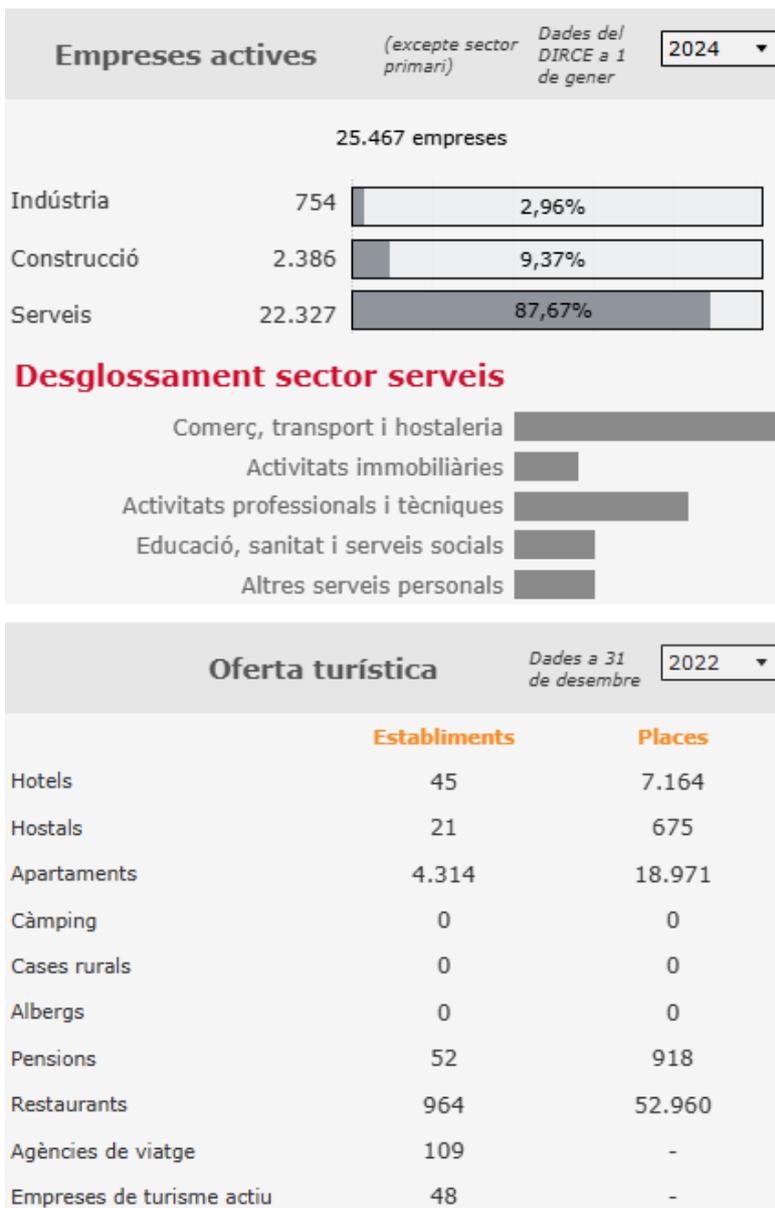
11.6.- EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN Y LA ECONOMÍA

Resulta evidente que la actividad económica de la ciudad de Alicante depende, en gran medida, del sector servicios. Según datos publicados por el Instituto Valenciano de Estadística el 87,67% de las empresas pertenecen al sector servicios y prácticamente el 37% de estas empresas están vinculadas al comercio, el ocio, el transporte y la hostelería.

Según datos correspondientes al mes de diciembre de 2022, último dato publicado, Alicante cuenta, además, con 109 agencias de viajes y 48 empresas de turismo activo.

La oferta turística en todas sus modalidades tiene, igualmente, un importante peso en la economía de la ciudad.

EMPRESAS ACTIVAS Y OFERTA TURÍSTICA



Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación

La modificación pretende regular la implantación de los alojamientos turísticos evitando la explotación de esta actividad de manera irregular. En este sentido se considera que la modificación tendrá un impacto positivo tanto para la administración como para las personas y profesionales vinculados a esta actividad.

11.7.- EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

Como se ha comentado previamente, la modificación pretende regular la implantación de un uso actualmente previsto en el planeamiento. No supondrá la ejecución, o la necesidad de ejecutar, nuevas infraestructuras de comunicación. En todo caso, la limitación de los alojamientos turísticos en función de su intensidad respecto a la población residente mitigará la presión que, sobre determinadas infraestructuras, pudiera generar el turismo.

11.8.- EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y ABASTECIMIENTOS

La modificación no supone el incremento de la población potencial, real o equivalente, respecto a las previsiones actuales del Plan General. La implantación del uso que se pretende regular está permitida actualmente.

Es modificación no implica la necesidad de suplementar o mejorar por sí misma las infraestructuras de servicios y abastecimiento.

No obstante, como se ha indicado previamente, se considera que en los alojamientos turísticos se produce un mayor consumo de agua respecto al registrado en una vivienda convencional. Por ello, en el presente documento se establecen medidas para mitigar este efecto sobre el suministro de agua potable.

11.9.- EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO

El patrimonio cultural de un municipio es una de las señas de identidad de la ciudadanía, por ello cualquier actuación con incidencia en el territorio debe valorar su posible afección.

Alicante posee un importante patrimonio cultural, paisajístico y ambiental. En este sentido, la modificación del Plan General pretende, entre otras cuestiones, eliminar los problemas de gentrificación, turistificación y masificación que se dan, o pueden llegar a darse, en determinadas zonas de la ciudad entre ellas el casco antiguo, una de las zonas en las que este tipo de problemática adquiere mayor relevancia y en la que se ubica gran parte del patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad.

En este sentido se considera que la modificación tendrá un impacto positivo desde el punto de vista del patrimonio.

12.- INCARDINACIÓN EN LA E.T.C.V. E INCIDENCIA EN OTROS PLANES

12.1.- ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento que define el modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana que se desarrolla en 25 objetivos y 147 directrices. Este un modelo integra las políticas sectoriales con proyección territorial, tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional. Todo ello, en un escenario económico y social complejo.

La directriz 92 de la citada Estrategia establece que las administraciones públicas deben integrar una serie de principios directores en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio que afecten a la ocupación de suelo para albergar actividades económicas. Entre estos principios directores la letra d) de la citada directriz prevé "*Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas*".

El objetivo de la modificación del PGMO es, precisamente, garantizar la correcta implantación de usos lucrativos terciarios vinculados con el alojamiento turístico y su adecuada coexistencia con el uso residencial dominante en las zonas en las que se interviene. Todo ello tratando de establecer un modelo de planificación turística que contribuya de forma efectiva a la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible, teniendo en cuenta

las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales, capaz 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 en aquellas zonas en las que se determina como uso dominante.

En consecuencia, se considera que la MP Nº 52 del PGMO1987 cumple con los objetivos y directrices establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

12.2.- INCIDENCIA EN OTROS PLANES

La modificación no altera la clasificación ni la calificación del suelo establecida en el Plan General aprobado ni afecta a las previsiones definidas en los planes que prevén su desarrollo. La presente Modificación pretende extender sus efectos a todas las zonas de ordenación del término municipal cuyo uso urbanístico dominante sea el uso residencial, incluyendo todas aquellas que hayan sido ordenadas por planes de desarrollo.

Teniendo en cuenta el carácter puntual de la modificación propuesta que afecta única y exclusivamente a la regulación de la implantación del alojamiento turístico en el suelo urbano residencial, uso ya previsto en el planeamiento, se considera que la incidencia sobre otros planes de rango superior al Plan General es nula.

No obstante, teniendo en cuenta que el uso destinado a alojamiento turístico puede situarse en plantas bajas de determinados inmuebles que, en principio, están reservadas para albergar usos comerciales en régimen de compatibilidad con el uso dominante residencial, se deberá garantizar el cumplimiento de los principios inspiradores del artículo segundo del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana, favoreciendo la proximidad de la oferta comercial evitando los desplazamientos motorizados privados de las personas consumidoras y usuarias, y fomentando su función como uno de los elementos clave en la consecución del equilibrio territorial, dada su capacidad de generar cohesión regional, centralidad y vertebración del territorio.

En este sentido, los indicadores que se establezcan deberán garantizar el cumplimiento de las previsiones del citado Decreto 215/2020.

Por otra parte, como se ha indicado previamente, el Plan General y sus posteriores modificaciones definieron unos ejes estructurantes, cívicos y comerciales cuyo objetivo era, precisamente, garantizar la coexistencia de los usos residenciales y comerciales y garantizar el acceso inmediato a estos últimos usos por parte de los residentes. En los edificios recayentes a estos ejes se prohibirá la implantación de alojamientos turísticos en las plantas bajas.

13.- APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EATE

13.1.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El apartado tercero del artículo 46 del TRLOTUP establece que el órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en determinados casos. Estos son:

“a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado”.

Los planes mencionados en el apartado primero a los que se refiere la letra a) son aquellos que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos, entre otros, a la ordenación del territorio urbanizado.

Tal y como se ha justificado a lo largo del documento el objeto de la modificación a la cual da cobertura este documento pretende regular la correcta implantación de los usos turísticos en el suelo urbano residencial, teniendo en cuenta que este uso ya está permitido por las Normas Urbanísticas vigentes.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 52 del TRLOTUP y considerando que procede someter la modificación al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por las cuestiones previamente indicadas, el contenido expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático requerido por el apartado primero del referido artículo legal deberá ampliarse con la siguiente documentación:

“La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan”.

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) del apartado segundo del artículo 53 del TRLOTUP y con los criterios establecidos en el anexo VIII del referido texto legal, el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá concluir con la emisión por parte del órgano ambiental de una resolución de informe ambiental y territorial estratégico.

13.2.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El presente Documento Inicial Estratégico ha previsto tres alternativas que, a modo de resumen, son las siguientes:

- **Alternativa 0:** esta alternativa se corresponde con la no modificación del Plan. Implica la no adaptación del PGMO1987 para regular convenientemente la implantación de los alojamientos turísticos en el suelo urbano de uso dominante residencial y resolver los problemas detectados y aquellos que se estima que podrían producirse en caso de no intervención por parte de la Administración.
- **Alternativa 1:** esta alternativa prevé un cambio en el modelo territorial de la ciudad alterando el uso dominante residencial de las zonas en las que la presión turística es mayor y optando por establecer como uso dominante el terciario. Se considera que esta alternativa no se adecúa al modelo de ciudad mediterránea, compacta, con mezcla de usos que se pretende alcanzar. Además, puede provocar la aparición de guetos y agravar el problema de acceso a la vivienda en tanto en cuanto eliminaría del mercado residencial un gran número de viviendas, impactando al alza en los precios de venta y alquiler de las viviendas disponibles actualmente y desplazando la presión residencial a otros barrios en los que no se registra esta problemática.
- **Alternativa 2:** en esta alternativa se propone modificar la regulación normativa de los alojamientos turísticos en el suelo urbano residencial actualmente establecida Normas Urbanísticas del PGMO1987 pero sin establecer indicadores de seguimiento ni umbrales. Se considera que esta alternativa debe ser descartada porque no permite evaluar de manera cuantitativa y cualitativa el resultado de la nueva regulación ni intervenir para corregir circunstancias no deseadas que pudieran producirse. Cualquier corrección conllevaría, de nuevo, la modificación de la regulación normativa.
- **Alternativa 3:** esta alternativa supone la modificación de la regulación normativa de los alojamientos turísticos en el suelo urbano de uso dominante residencial establecida en las actuales Normas Urbanísticas del PGMO1987 y, adicionalmente, el establecimiento de indicadores y umbrales que permitan evaluar el resultado de la modificación y la consecución de los objetivos que motivan la modificación. Se considera que esta alternativa permitirá reducir la presión de los usos vinculados con el alojamiento turístico advertidos en determinadas áreas funcionales, mitigar el impacto que estos usos generan en el mercado residencial respecto a los precios y al número de viviendas disponibles para la venta y/o alquiler y mejorar la convivencia ciudadana. De acuerdo con lo anterior, se propone optar por esta alternativa que deberá desarrollarse en la documentación de carácter urbanístico de la MP Nº 52 del PGMO1987.

13.3.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO

Tal y como se ha reiterado a lo largo del presente documento, el alcance de la modificación pretendida es puntual y afecta a la regulación normativa del suelo urbano, urbanizado y sellado de uso dominante residencial. No implica un mayor consumo de suelo, ni la alteración del modelo territorial, ni un mayor consumo de otros recursos en tanto en cuanto se regulan usos que en las condiciones actuales del PGMO1987 podrían implantarse.

La modificación pretende regular la correcta implantación y distribución en el suelo urbano residencial de los usos vinculados al alojamiento turístico.

En concordancia con las recomendaciones establecidas en el estudio técnico sobre alojamientos turísticos realizado por el Ayuntamiento de Alicante en el mes de noviembre de 2024, se propone la adopción de aquellas medidas que tienen contenido urbanístico, para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos que la modificación pudiera llegar a generar y que han sido advertidos en párrafos anteriores de este documento:

- **Establecimiento de un límite en la densidad de VUT por barrio, sección censal o unidad funcional equivalente:** esta medida pretende reducir el impacto generado por la implantación de los alojamientos turísticos en el mercado inmobiliario y la convivencia vecinal, así como mitigar el impacto sobre los servicios públicos, la conservación del carácter residencial de cada zona y la preservación del equilibrio entre las actividades turísticas y las necesidades de los residentes locales.
- **Regulación de accesos independientes para VUT ubicadas en edificios residenciales:** el objeto de esta medida es mejorar la convivencia en los edificios residenciales que albergan viviendas de uso turístico, de manera que se evite el desgaste excesivo de las áreas comunes residenciales y la aparición de tensiones entre los residentes permanentes y los turistas, así como una clara distinción de los espacios vinculados a cada uso.
- **Fomento del turismo de calidad:** se establece una excepción para hoteles de 3, 4 y 5 estrellas que responde al modelo de excelencia turística. En este sentido, se permitirá su implantación incluso en aquellas secciones censales, áreas funcionales o unidades de estudio equivalente donde se hayan alcanzado los límites o umbrales establecidos para cada indicador.

14.- MEDIDAS PREVISTAS EN EL BORRADOR

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.

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 lo dispuesto en el artículo 20 de las NNUU del PGM0.
- 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 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.

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 el reparto de edificabilidades: 75% uso residencial y 7 % usos terciarios de alojamientos turísticos y los datos indicados alcanzamos el 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 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 PGM01987.

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 mixtos cuando se garantice, en todo caso, la independencia de accesos entre el uso hotelero y el residencial, de manera que los turistas dispongan de un itinerario propio y diferenciado hasta la vía pública y, en su caso, 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.
- 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 el reparto de edificabilidades: 75% uso residencial y 12 % usos terciarios de alojamientos turísticos, y los datos indicados alcanzamos el 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.

15.- SEGUIMIENTO DEL PLAN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58 del TRLOTUP y 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo municipal, deberá realizar el seguimiento de los informes ambientales estratégicos a fin de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. En este sentido, el promotor del plan deberá remitir al órgano sustantivo (en este caso, la misma Administración) un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del informe ambiental estratégico.

Dicho informe incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Los objetivos principales de este seguimiento serán:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos de forma que no se superen umbrales previstos.
- Garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.
- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de Plan, pudiendo diseñar medidas correctoras que minimicen o los eliminen.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

Para el seguimiento del cumplimiento de los objetivos ambientales se propone la actualización anual de los indicadores propuestos y, en función de los resultados obtenidos, permitir, limitar o prohibir temporalmente la concesión de autorizaciones para la implantación de alojamientos turísticos.

Los indicadores serán de pública consulta de manera que cualquier interesado en promover alojamientos turísticos en cualquiera de sus variantes tenga conocimiento en todo momento de la situación de cada barrio o área funcional equivalente y sobre su capacidad, en función de los umbrales, de acoger o no más plazas turísticas.

Se emitirá anualmente un informe que refleje la situación de cada barrio o área funcional equivalente indicando las circunstancias que debieran corregirse para evitar superar los umbrales establecidos.

En lo que respecta a las medidas establecidas que afectan a la construcción se verificará su cumplimiento en la correspondiente licencia o autorización administrativa.

16.- CONCLUSIONES

Se considera que la modificación del PGMO1987 a la cual da cobertura el presente documento no tiene incidencia ambiental relevante en tanto en cuanto afecta a la regulación normativa del suelo urbano residencial a los efectos de concretar las condiciones de implantación de un uso ya previsto en el planeamiento y en el modelo territorial, el alojamiento turístico. Consecuentemente, se estima que la modificación debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, circunstancia que deberá ser corroborada por el órgano ambiental.

Se considera, igualmente, que las medidas previstas en este documento son suficientes para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos que, aunque reducidos, la modificación pudiera llegar a generar.

En Alicante, septiembre de 2.025

Francisco J. Ávila Fernández

Coordinador

Arquitecto, col. 6322