



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2025, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"37. INICIO TRAMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 52 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 1987 REFERENTE A LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE ALICANTE. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. (N.º Expte. PLA202500007).

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, antes de entrar en el fondo del asunto a que se refiere el epígrafe que antecede, que no figura en el orden del día de la sesión, se somete a **deliberación** su especial **declaración de urgencia**, que es aprobada.

Seguidamente, se da cuenta de dicho expediente, cuyos antecedentes y razonamientos, resumidos, figuran a continuación.

1. ANTECEDENTES

PRIMERO_La aparición y crecimiento exponencial de la vivienda turística en los últimos años ha generado problemas de gentrificación, turistificación y terciarización en diversas zonas del municipio, produciendo conflictos de convivencia entre turistas y residentes, así como un aumento de quejas vecinales. El incremento del alojamiento turístico compromete el equilibrio entre el uso residencial y los usos turísticos intensivos, poniendo en riesgo la habitabilidad, la convivencia y la sostenibilidad urbana.

Además, la incorporación masiva de viviendas turísticas al mercado reduce el parque de vivienda disponible para uso residencial, contribuyendo, en parte un encarecimiento de los precios de alquiler hasta niveles difícilmente asumibles por la población local.

SEGUNDO_Ante la situación suscitada en la ciudad de Alicante, el Ayuntamiento ha elaborado en los últimos años diferentes estudios en el marco de la redacción del Plan General Estructural, entre los que destaca el Estudio técnico sobre alojamientos turísticos en Alicante (noviembre de 2024). Dicho estudio puso de relieve la necesidad de una regulación urbanística específica de las Viviendas de Uso Turístico (VUT), especialmente en áreas de uso dominante residencial, motivándose en razones imperiosas de interés general como:



a) Evitar la pérdida de la función residencial del parque de viviendas, así como los procesos de turistificación y terciarización que generan conflictos de convivencia vecinal, distorsiones en el mercado de la vivienda y un encarecimiento de los precios de alquiler y compra, hasta niveles difícilmente asumibles por la población local.

b) Preservar un mercado de la vivienda equilibrado que permita garantizar la accesibilidad a la misma para residentes y futuros habitantes de la ciudad.

c) Regular la intensidad y localización de las VUT, mediante la fijación de límites por secciones censales y la exigencia de accesos independientes en edificios residenciales, con el fin de proteger la convivencia y la habitabilidad en los entornos urbanos.

d) Impulsar un modelo de turismo sostenible y de calidad, que asegure el adecuado uso de los recursos urbanos, la preservación del tejido social y la mejora de la competitividad de la ciudad frente a otros destinos.

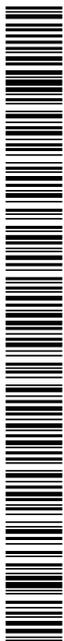
TERCERO. Lo que ha derivado a que el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2024, adoptara acuerdo de suspensión del otorgamiento de informes de compatibilidad urbanística, así como de cualquier título habilitante de cambio de uso para la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en el municipio de Alicante (DOGV núm. 10.023 de 13 de enero de 2025).

CUARTO. Posteriormente el Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de julio de 2025, acordó la ampliación del citado acuerdo de suspensión a otras modalidades de alojamiento turístico (DOGV núm. 10.159 de 25 de julio de 2025). Dichos acuerdos pusieron de manifiesto la necesidad de iniciar los trámites para la modificación de la normativa urbanística en aras de regular el uso turístico motivado por las siguientes razones de interés general:

a) Evitar la alteración del uso característico del suelo residencial, ya que la concentración intensiva de alojamientos turísticos en bloques completos conlleva la sustitución del uso residencial permanente por un uso temporal y lucrativo, reduciendo la oferta de vivienda habitual y dificultando el acceso de la población local a una vivienda asequible.

b) Proteger la sostenibilidad de los servicios y suministros públicos, dado que la ocupación intensiva de las viviendas turísticas produce un consumo desproporcionado de recursos como agua y energía, generando presión adicional sobre las infraestructuras municipales y comprometiendo su correcta funcionalidad.

c) Preservar la convivencia y la identidad vecinal frente a los impactos sociales derivados de la elevada rotación de turistas, tales como ruidos, molestias y



alteración de las dinámicas de movilidad, que deterioran la vida comunitaria y debilitan los vínculos sociales y culturales en los barrios.

d) Garantizar la calidad de vida de los residentes y la sostenibilidad urbana mediante un régimen regulador de la implantación de alojamientos turísticos que limite sus impactos y permita compatibilizar la actividad turística con el uso residencial dominante.

QUINTO_ Dichos acuerdos se trasladaron al Servicio de Planeamiento para iniciar los trámites necesarios de regulación de la normativa relativa al uso turístico de las viviendas a través del instrumento de planeamiento correspondiente.

SEXTO_ Con fecha 13 de agosto de 2025 se adjudica el contrato menor de servicios profesionales para la redacción de borrador de Modificación Puntual del PGM01987, Documento Inicial Estratégico y versión para sometimiento a información pública referida a la nueva regulación de los usos de alojamiento temporal en la ciudad de Alicante a favor de la mercantil ESTUDIO DE TERRITORIO ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE, S.L., TAMA en adelante.

SÉPTIMO_ Con fecha 2 de octubre de 2025 y n.º de registro de entrada E2025130532, TAMA presenta borrador de la Modificación Puntual y Documento Inicial Estratégico de acuerdo a lo establecido en la memoria del órgano gestor del contrato menor.

OCTAVO_ Con fecha 3 de octubre de 2025 y CSV: 260b878b-1f99-4a8f-8e29-b968a527d41b, los técnicos municipales emiten informe sobre el análisis de la documentación técnica presentada, referente al inicio de la tramitación del borrador de la presente Modificación Puntual y Documento Inicial Estratégico, considerando que la modificación planteada es congruente con los intereses municipales e instando el inicio de su tramitación.

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO

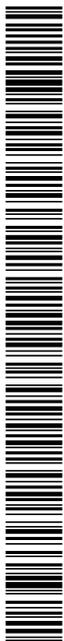
PRIMERO_ Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), aprobado por el Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- 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.

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

- La Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).

- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen local (en adelante TRRL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

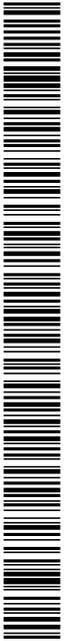
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- La Ley 6/2022, de 5 de diciembre, del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

SEGUNDO_ El objeto de la presente modificación consiste en la redacción de un Borrador de Modificación de Plan General Municipal de Ordenación de 1987 que establezca una nueva regulación de los usos de alojamiento turístico en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante con efectos extensivos a todas las zonas de ordenación del término municipal cuyo uso urbanístico dominante sea el uso residencial, incluyendo todas aquellas que hayan sido ejecutadas a través de planes de desarrollo y hayan alcanzado a la condición de suelo urbano o urbanizado.

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 es necesaria, además, una red de transporte público sostenible y eficiente e impulsar la



diversidad modal incorporando una red de itinerarios naturales, que reconecten los barrios, faciliten la descarbonización de la movilidad e introduzcan biodiversidad en el entorno urbano consolidado.

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.

Se 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 posibiliten 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 PGM01987 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.

No altera ni afecta ninguna determinación de rango de ordenación estructural, tratándose de una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado.

TERCERO_ Examinada la documentación por el Servicio de Planeamiento, con base en su informe de fecha 3 de octubre de 2025 y CSV: 260b878b-1f99-4a8f-8e29-b968a527d41b y de acuerdo a lo establecido en el art. 49.2.c) del TRLOTUP, sobre competencias en materia de Evaluación Ambiental a los Ayuntamientos afectados así como de conformidad con lo dispuesto en el art. 53.1 del citado texto normativo, procede instar a que el órgano ambiental y territorial someta la documentación presentada a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, por un plazo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe, ya que se trata de una modificación de planeamiento que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y al suelo urbano, que cuenta con los servicios urbanísticos implantados, sin modificar el uso dominante de la zona de ordenación estructural.

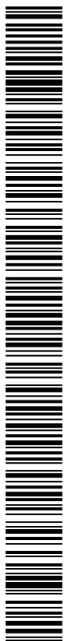
CUARTO_ De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, en este caso, es la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero.- Iniciar la tramitación de la Modificación Puntual n.º 52 del PGM01987 referente a la nueva regulación de los usos de alojamiento turístico en la ciudad de Alicante mediante su evaluación ambiental y territorial estratégica.

Segundo.- Someter con base en lo dispuesto en el art. 52 del TRLOTUP el borrador del plan y el documento inicial estratégico, durante el plazo de treinta días hábiles, desde la recepción de la solicitud de informe, al tratarse de una modificación que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, a consultas de las siguientes Administraciones, Servicios, Organismos y público interesado:

- Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental del Ayuntamiento de Alicante.
- Patronato Municipal de Turismo y Playas de Alicante.
- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.
- Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Servicio Territorial de Turismo de Alicante.
- Servicio de Sanidad, Protección Animal, Comercio, Mercados y Consumo. Departamento de Comercio y Hostelería.
- Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo de la Generalitat Valenciana.
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA).



- Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y Provincia (API Alicante).
- Asociación Provincial de Hoteles de Alicante (APHA) y Asociación de bloques y viviendas Turísticas de Alicante (ABATUR).
- Asociación de Empresas de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Valenciana (APTUR).
- Asociación de Empresas Hoteleras y Turísticas de la Comunidad Valenciana (HOSBEC)
- Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante.
- Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Alicante.

Tercero.- Publicar en la web municipal, la documentación objeto del presente acuerdo, para general conocimiento.

Cuarto.- Facultar al concejal delegado para todas las gestiones que requiera la ejecución del anterior acuerdo.”

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Alcalde.

Firmado electrónicamente:

El Concejal-Secretario, D. Antonio Vicente Peral Villar.
Vº Bº el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.

