



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2025, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

“35. REVOCAR EL ACUERDO DE LA JUNTA DE DE GOBIERNO LOCAL DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2025 POR EL QUE SE EMITE EL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO EN EL TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 52 DEL PGMO 1987 SOBRE LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE ALICANTE Y EMITIR EL NUEVO INFORME AMBIENTAL. (Nº Expte. PLA2025000007).

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.- El informe emitido por la Junta de Gobierno Local en Acuerdo adoptado el de 25 de noviembre pasado, acuerdo objeto de revocación, no incorporaba el análisis y valoración de las alegaciones presentadas por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante (API) y por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA), registradas en fechas 19 y 20 de noviembre de 2025, respectivamente. A pesar de haber sido presentadas dentro del periodo de consultas previsto, ambas alegaciones fueron remitidas y decretadas a los Servicios Técnicos Municipales con posterioridad al acuerdo de la Junta de Gobierno Local, motivo por el cual no pudieron ser incluidas en el documento evaluador inicial.

Es por ello que se hace necesaria la emisión de un nuevo informe incluyendo el análisis y valoración de la totalidad de las alegaciones presentadas en plazo por los interesados.

Segundo.- Respecto al contenido del informe, 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, a un encarecimiento de los precios de alquiler hasta niveles difícilmente asumibles por la población local.

Ante la situación suscitada en la ciudad de Alicante, el Ayuntamiento encargó la redacción del Estudio técnico sobre alojamientos turísticos en Alicante, el cual fue redactado en 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 contribuyendo al 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.

Lo cual derivó 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).

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.

Con fecha 13 de agosto de 2025 el Ayuntamiento adjudicó 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.

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

Con fecha 3 de octubre de 2025, el Servicio de Planeamiento emitió informe favorable identificado con CSV: 260b878b-1f99-4a8f-8e29-b968a527d41b en relación a la documentación presentada, considerando que se ajustaba a lo establecido en el art. 52 del TRLOTUP, así como a los criterios y necesidades municipales, proponiendo iniciar su evaluación ambiental y territorial estratégica.

Con fecha de 7 de octubre de 2025 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante acordó 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, así como someter a consultas a organismos afectados y público interesado.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual n.º 52 del PGM01987 tiene por objeto establecer una nueva regulación urbanística del uso de alojamiento turístico en las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, con efectos extensivos a todas las zonas de ordenación cuyo uso dominante sea el residencial, incluidas aquellas ejecutadas mediante instrumentos de desarrollo, con la consideración actual de suelo urbano o urbanizado.



El fundamento de esta iniciativa se apoya en la necesidad de adecuar el marco urbanístico municipal a la evolución reciente del fenómeno del alojamiento turístico, cuya expansión en determinados barrios consolidados ha generado efectos significativos sobre el acceso a la vivienda, la convivencia vecinal, la movilidad, la capacidad de los servicios públicos y, en definitiva, sobre la sostenibilidad social, urbana y ambiental del municipio. La regulación vigente en el PGM01987 no proporciona herramientas suficientes para gestionar los impactos derivados de este uso, ni para garantizar un equilibrio adecuado entre la vida cotidiana de los residentes y la actividad turística.

La modificación se enmarca en el objetivo municipal de avanzar hacia un modelo de ciudad compacta, de proximidad y orientada a la movilidad sostenible, en el que los barrios actúan como unidades básicas de vida urbana. Este modelo requiere preservar la función residencial en los barrios, reforzar la diversidad funcional compatible y evitar procesos de saturación turística que comprometan su identidad, habitabilidad y resiliencia. La experiencia acumulada y los datos disponibles muestran que, en ausencia de criterios urbanísticos claros, el alojamiento turístico tiende a concentrarse en determinadas áreas, incrementando la presión sobre el parque de viviendas y sobre el espacio público.

En este contexto, la Modificación Puntual propone una regulación homogénea y estricta que permita establecer límites proporcionados a la capacidad de carga turística, diferenciando entre tipos de alojamiento, definiendo condiciones de implantación y determinando restricciones específicas en zonas saturadas. Esta regulación se configura como un instrumento esencial para ordenar el uso turístico, compatibilizarlo con la residencia y promover un modelo de turismo urbano de calidad, diversificado y sostenible, alineado con las estrategias municipales y autonómicas en materia de sostenibilidad territorial, descarbonización urbana y eficiencia en el uso de los recursos.

Desde el punto de vista territorial y ambiental, la Modificación Puntual no altera la clasificación del suelo, ni introduce crecimientos urbanísticos, ni modifica determinaciones de la ordenación estructural, limitándose a la redefinición de los criterios de implantación de un uso pormenorizado.

Sus efectos se circunscriben al ámbito del suelo urbanizado consolidado y se orientan a reducir presiones ambientales asociadas al alojamiento turístico, como la movilidad motorizada, el consumo intensivo de recursos o la sobrecarga de infraestructuras urbanas.

Por ello, conforme a lo previsto en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la Modificación Puntual se tramita mediante Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Simplificada, elaborándose el presente Informe Ambiental y Territorial Estratégico para valorar los efectos previsibles de la nueva regulación y acreditar su adecuación a los principios de sostenibilidad ambiental, equilibrio territorial y protección del interés general.

3. CONSIDERACIONES

Primera.- Respecto a la emisión de un nuevo informe, a los efectos de sustituir y dejar sin efecto el suscrito por los técnicos municipales de fecha 24 de noviembre de 2025 y CSV:

4ac9df16-44a9-4222-86b6- 8908c09ae38e, que fue incorporado como base para el acuerdo de emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégica (IATE) de la Modificación Puntual n.º 52 del PGMÓ 1987 adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2025, resulta procedente en tanto el informe original no incorporaba el análisis y valoración de las alegaciones presentadas por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante (API) y por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA), registradas en fechas 19 y 20 de noviembre de 2025, respectivamente. A pesar de haber sido presentadas dentro del periodo de consultas previsto, ambas alegaciones fueron remitidas y decretadas a los Servicios Técnicos Municipales con posterioridad al acuerdo de la Junta de Gobierno Local, motivo por el cual no pudieron ser incluidas en el documento evaluador inicial.

La revocación del Acuerdo que se adopta a fin de aprobar un nuevo informe que incorpore la totalidad de alegaciones presentadas, encuentra su fundamento en el artículo 109 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que “Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico”. Aún no concurriendo, el concepto estricto de acto desfavorable, el trámite de alegaciones es un trámite de carácter sustancial que obliga a la Administración de pronunciarse sobre todas y cada unas de ellas, constituyendo su omisión, total o parcial, una vulneración de derechos, susceptible de nulidad. Es por ello, que existe la necesidad de dejar sin efecto las totalidad del informe emitido y aprobado por la Junta de Gobierno Local el 25 de noviembre pasado y proceder a someter a este Órgano acuerdo de emisión de un nuevo informe que incluya el análisis y valoración de la totalidad de las alegaciones presentadas en plazo, incluyendo las que, en su día, no fueron tomadas en consideración.

Segunda.- Con fecha 1 de diciembre de 2025 se ha emitido nuevo informe por parte del Servicio de Planeamiento, el cual se transcribe a continuación, proponiendo al órgano competente del Ayuntamiento emitir Informe Ambiental y Territorial estratégico Favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. El informe se identifica con CSV: 19d97f71-ca71-4656-a8f2-891784dc5f6f.

La Modificación Puntual n.º 52 del PGMÓ 1987, sobre la nueva regulación de los usos de alojamiento turístico en la ciudad de Alicante, se tramita al amparo de la vigente normativa urbanística, 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.

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, siendo en este caso el Ayuntamiento el órgano ambiental, según lo dispuesto en el Artículo 49, al tratarse de una modificación de planeamiento que, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.



“INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

1. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN

[...]

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente en el término municipal de Alicante lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación, PGMO1987 en adelante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo de fecha 27 de marzo de 1987.

3. DESCRIPCIÓN

Objeto y justificación

La Modificación Puntual n.º 52 del PGMO1987 tiene por objeto establecer una nueva regulación urbanística del uso de alojamiento turístico en las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, con efectos extensivos a todas las zonas de ordenación cuyo uso dominante sea el residencial, incluidas aquellas ejecutadas mediante instrumentos de desarrollo, con la consideración actual de suelo urbano o urbanizado.

El fundamento de esta iniciativa se apoya en la necesidad de adecuar el marco urbanístico municipal a la evolución reciente del fenómeno del alojamiento turístico, cuya expansión en determinados barrios consolidados ha generado efectos significativos sobre el acceso a la vivienda, la convivencia vecinal, la movilidad, la capacidad de los servicios públicos y, en definitiva, sobre la sostenibilidad social, urbana y ambiental del municipio. La regulación vigente en el PGMO1987 no proporciona herramientas suficientes para gestionar los impactos derivados de este uso, ni para garantizar un equilibrio adecuado entre la vida cotidiana de los residentes y la actividad turística.

La modificación se enmarca en el objetivo municipal de avanzar hacia un modelo de ciudad compacta, de proximidad y orientada a la movilidad sostenible, en el que los barrios actúan como unidades básicas de vida urbana. Este modelo requiere preservar la función residencial en los barrios, reforzar la diversidad funcional compatible y evitar procesos de saturación turística que comprometan su identidad, habitabilidad y resiliencia. La experiencia acumulada y los datos disponibles muestran que, en ausencia de criterios urbanísticos claros, el alojamiento turístico tiende a concentrarse en determinadas áreas, incrementando la presión sobre el parque de viviendas y sobre el espacio público.

En este contexto, la Modificación Puntual propone una regulación homogénea y estricta que permita establecer límites proporcionados a la capacidad de carga turística, diferenciando entre tipos de alojamiento, definiendo condiciones de implantación y determinando restricciones específicas en zonas saturadas. Esta regulación se configura como un instrumento esencial para ordenar el uso turístico, compatibilizarlo con la residencia y promover un modelo de turismo urbano de calidad, diversificado y sostenible, alineado con las estrategias municipales y autonómicas en materia de sostenibilidad territorial, descarbonización urbana y eficiencia en el uso de los recursos.

Desde el punto de vista territorial y ambiental, la Modificación Puntual no altera la clasificación del suelo, ni introduce crecimientos urbanísticos, ni modifica determinaciones de la ordenación estructural, limitándose a la redefinición de los criterios de implantación de un uso pormenorizado.



Sus efectos se circunscriben al ámbito del suelo urbanizado consolidado y se orientan a reducir presiones ambientales asociadas al alojamiento turístico, como la movilidad motorizada, el consumo intensivo de recursos o la sobrecarga de infraestructuras urbanas.

Por ello, conforme a lo previsto en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la Modificación Puntual se tramita mediante Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Simplificada, elaborándose el presente Informe Ambiental y Territorial Estratégico para valorar los efectos previsibles de la nueva regulación y acreditar su adecuación a los principios de sostenibilidad ambiental, equilibrio territorial y protección del interés general.

Alternativas

De acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del TRLOTUP, el Documento Inicial Estratégico analiza distintas alternativas para la regulación del uso de alojamiento turístico. Dado que la Modificación Puntual n.º 52 no implica transformación física del territorio ni ordenación formal de la trama urbana, las alternativas se centran en distintos niveles de intervención normativa, valorando su adecuación a los objetivos del plan, sus efectos ambientales y territoriales, y su capacidad para corregir las disfunciones detectadas en materia de convivencia residencial, movilidad, presión sobre servicios públicos y capacidad de carga turística. Las alternativas analizadas son las siguientes:

Alternativa 0: No actuación – Mantenimiento del marco normativo vigente.

La alternativa de referencia consiste en mantener la regulación actualmente contenida en el PGMO1987 y en el resto de normativa aplicable, sin introducir criterios específicos de limitación, control u ordenación del uso de alojamiento turístico.

El análisis del DIE refleja que esta alternativa no permite corregir la tendencia creciente de concentración del alojamiento turístico en determinados barrios consolidados, ni los efectos indirectos sobre el acceso a la vivienda, la convivencia y el ruido, la movilidad motorizada, la capacidad de servicios municipales, y la identidad y funcionalidad residencial de los barrios afectados.

Asimismo, no proporciona herramientas urbanísticas para gestionar la capacidad de carga turística ni para diferenciar condiciones según ámbitos saturados o no saturados.

Por tanto, se considera inadecuada y se descarta ya que no resuelve la problemática existente.

Alternativa 1: Regulación mínima o intervención limitada

Esta alternativa contempla la introducción de una regulación básica consistente en incorporar el uso de alojamiento turístico a las Normas Urbanísticas, establecer requisitos generales de implantación y prever limitaciones generales no vinculadas a saturación o capacidad de carga.

Aunque esta alternativa supone un avance respecto a la no actuación, el análisis del DIE concluye que resulta insuficiente para alcanzar los objetivos estratégicos del municipio, ya que no aborda la diferenciación territorial necesaria entre zonas saturadas y no saturadas, carece de mecanismos vinculados a indicadores demográficos y turísticos, no reduce de forma significativa la presión sobre barrios tensionados, y no permite una gestión eficaz del crecimiento de las plazas turísticas.

Presenta un impacto ambiental moderado, pero no garantiza el equilibrio residencial-turístico, ni responde adecuadamente a la problemática detectada.

Por ello, también se descarta ya que plantea medidas insuficientes para garantizar un uso equilibrado.



Alternativa 2: Regulación integral y restrictiva basada en la capacidad de carga turística (Alternativa seleccionada)

La alternativa finalmente adoptada por el Borrador de la Modificación Puntual consiste en la implantación de una regulación homogénea, clara y estricta del uso de alojamiento turístico, articulada en torno a los siguientes elementos:

- Límites máximos de plazas turísticas por habitante, aplicados por secciones censales o ámbitos equivalentes.
- Identificación de zonas saturadas, en las que no se permitirán nuevas implantaciones.
- Condiciones específicas de implantación, entre ellas, la necesidad de acceso independiente, la limitación en plantas bajas de determinados ejes comerciales, la compatibilidad con el uso residencial dominante, las restricciones adicionales en áreas con mayor vulnerabilidad urbana.
- Diferenciación por tipología de alojamiento, permitiendo un tratamiento singular para hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, por su menor conflictividad y su contribución a un modelo turístico de calidad.

El DIE concluye que esta alternativa es la única capaz de garantizar el equilibrio entre turismo y residencia, reduce los impactos ambientales asociados a la movilidad, generación de residuos y consumo de recursos, limita la presión sobre el parque de vivienda, contribuye a la cohesión social y mantiene la identidad de los barrios, y no genera impactos significativos sobre el territorio, dado que no implica transformaciones de suelo ni nuevas edificabilidades.

En términos ambientales y territoriales, se evalúa como la alternativa más adecuada, más sostenible, y más coherente con el modelo de ciudad compacta, de proximidad y policéntrica promovido por el Ayuntamiento.

En consecuencia, y conforme a los criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia territorial y proporcionalidad normativa, se considerada la Alternativa 2 como la más adecuada para los fines perseguidos por la Modificación Puntual n.º 52 del PGM01987 de Alicante.

4. CONSULTAS REALIZADAS

De acuerdo con lo previsto en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, se realizó consulta a las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado. Se expone a continuación la relación de estas junto con la fecha de petición y la fecha de emisión, en su caso, del informe a la consulta.

	Administraciones Públicas	Fecha petición	Fecha informe
01	Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructura y Territorio. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante	08/10/2024	14/11/2025
02	Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Dirección General de Turismo	08/10/2024	14/11/2025
03	Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo de la Generalitat Valenciana	08/10/2024	10/10/2025
04	Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental del Ayuntamiento de Alicante	08/10/2025	12/11/2025

05	Servicio de Comercio, Hostelería, Mercados y Consumo	08/10/2025	14/11/2025
06	Patronato Municipal de Turismo y Playas de Alicante	08/10/2025	19/11/2025

Público Interesado	Fecha petición	Fecha informe
07 Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA)	08/10/2025	20/11/2025
08 Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y Provincia (API Alicante)	08/10/2025	19/11/2025
09 Asociación Provincial de Hoteles de Alicante (APHA) y Asociación de bloques y viviendas Turísticas de Alicante (ABATUR)	08/10/2025	17/11/2025
10 Asociación de Empresas de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Valenciana (APTUR)	08/10/2025	-
11 Asociación de Empresas Hoteleras y Turísticas de la Comunidad Valenciana (HOSBEC)	08/10/2025	-
12 Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante	08/10/2025	-
13 Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Alicante	08/10/2025	-

A continuación, se sintetiza lo reflejado en dichos informes recibidos y se realiza un análisis a los mismos, valorándose exclusivamente aquellos contenidos que guardan relación directa con los posibles efectos ambientales y territoriales derivados de la Modificación Puntual n.º 52 del PGMO1987. Las consideraciones de carácter estrictamente urbanístico, procedimentales o relativas a la redacción interna de las normas urbanísticas serán tratadas, en su caso, dentro del procedimiento de tramitación urbanística y en la elaboración de la versión preliminar de la modificación conforme al artículo 61 del TRLOTUP.

C01. Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructura y Territorio. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante

Con fecha 14 de noviembre de 2025 se emite informe favorable (identificador: GVA-SOLCON-4189529; CSV: NSF667UM: FXENLFUS: NPS8LVDT; https://oficinavirtual.gva.es/oficina_tactica/?idioma=es_ES#/inicio) indicando las siguientes consideraciones:

- El órgano ambiental y territorial para el procedimiento es el Ayuntamiento de Alicante.
- El plan propuesto afecta a la ordenación pormenorizada, siendo por tanto el órgano competente para resolver el procedimiento también el Ayuntamiento.
- Se considera que la normativa no incumple la normativa de aplicación.
- En aras a la colaboración administrativa, se sugiere al Ayuntamiento que valore las dificultades que puede suponer para la implantación de alojamientos turísticos en edificaciones existentes la exigencia de disponer de plazas de aparcamiento en la proporción planteada.

Contestación

El Servicio Territorial únicamente señala la conveniencia de valorar determinados aspectos relacionados con el régimen de aparcamiento en futuras implantaciones turísticas. Se considera que esta cuestión tiene naturaleza urbanística y no ambiental, por lo que será objeto de análisis en la versión preliminar de la modificación, dentro del procedimiento urbanístico posterior, valorándolo positivamente.

C02. Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Dirección General de Turismo.



Con fecha 14 de noviembre de 2025 se emite informe (CSV: 8IFTM1BE:CK6RC8FP:S313MG2L;<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.html?cadena=8IFTM1BE:CK6RC8FP:S313MG2L&lang=es>) con las siguientes observaciones:

- Se recuerda que la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana (LOTH) establece un modelo de turismo sostenible, integrando criterios económicos, sociales y ambientales (art. 3.q y art. 22). Este marco obliga a que el planeamiento urbanístico incorpore criterios de sostenibilidad, equilibrio territorial y compatibilidad con las necesidades de la población residente.
- Según el art. 26.2 LTOH, toda modificación urbanística que afecte a la clasificación o zonificación del suelo para actividades turísticas debe someterse a informe del departamento competente en turismo. La Modificación Puntual nº 52, al regular el alojamiento turístico, entra dentro de este supuesto.
- Se recuerda el mandato del art. 36.4.b LTOH: La acción pública debe conservar los recursos turísticos vinculados al patrimonio, así como los valores culturales y naturales asociados. Se subraya la necesidad de que la nueva regulación sea coherente con la preservación de estos recursos.
- Se citan los requisitos del art. 57 LTOH: Reducción de consumo energético y residuos. Minimización de emisiones y ruidos. Integración paisajística, especialmente en centros históricos y zonas sensibles. Respeto al patrimonio cultural y al entorno natural. Esto implica que la regulación urbanística debe favorecer implantaciones compatibles ambiental y paisajísticamente.
- Se recuerda la clasificación oficial del art. 64 LTOH y del Decreto 10/2021 (viviendas turísticas, apartamentos turísticos, hoteles, hostales, etc.). La Modificación Puntual debe ajustarse a estas tipologías y considerarlas correctamente en su regulación.
- Se destaca que el Decreto-ley 9/2024 ha añadido la letra e) a la Disposición Adicional cuarta del TRLOTUP. Esta novedad permite que las ECUV (entidades colaboradoras) puedan emitir informes de compatibilidad urbanística para uso turístico, siempre que el planeamiento municipal esté zonificado y contenga previsiones sobre viviendas de uso turístico. Se subraya que la Modificación Puntual n.º 52 debe garantizar la zonificación y previsiones, porque es un requisito para que funcione este sistema de gestión.
- El informe concluye que la propuesta definitiva de la MP n.º 52 deberá ajustarse plenamente a la LOTH, al Decreto 10/2021, y al resto de normativa turística aplicable.

Contestación

La Dirección General de Turismo se limita a recordar la aplicabilidad de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, y del Decreto 10/2021. Dado que la MP52 no modifica la legislación sectorial y se limita a establecer condiciones urbanísticas de compatibilidad, sus observaciones serán tenidas en cuenta y se recogerán en la versión preliminar de la Modificación Puntual que se elabore posteriormente, sin que derive efecto ambiental adicional.

C03. Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo de la Generalitat Valenciana.

Con fecha 10 de octubre de 2025 el jefe del Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Consumo y Artesanía, emite informe favorable por adecuarse a los criterios legales de ordenación territorial del comercio, al PATSECOVA y a los principios de mezcla de usos y consolidación urbana con las siguientes consideraciones:

- La modificación es coherente con los criterios que deben orientar el planeamiento urbanístico en materia comercial (art. 32 de la Ley 3/2011): localización preferente en tramas urbanas consolidadas, evitar localizaciones dispersas o exteriores al núcleo urbano, favorecer



dotaciones comerciales de proximidad, impulsar la revitalización y recualificación urbana. Considera que la MP n.º 52 favorece la convivencia equilibrada entre usos residenciales y terciarios, ajustándose plenamente a los objetivos de proximidad, mezcla y continuidad urbana establecidos legalmente.

- La modificación se considera también alineada con el PATSECOVA, aprobado por Decreto 215/2020, en tanto: evita incrementos de presión comercial desordenada, prioriza áreas consolidadas, y contribuye a un modelo de actividad compatible con la estructura urbana existente.
- La regulación propuesta responde adecuadamente a las necesidades de la población residente, al promover un equilibrio entre: usos residenciales, terciarios, y las actividades turísticas reguladas. Este equilibrio se considera positivo para la funcionalidad de los barrios, la continuidad comercial y la cohesión urbana.

Contestación

Este órgano informa favorablemente la modificación y no formula observaciones con incidencia ambiental. La MP n.º 52 del PGMO1987 es plenamente coherente con el modelo de ciudad compacta, de proximidad y mezcla de usos promovido por la legislación comercial.

C04. Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental del Ayuntamiento de Alicante.

Con fecha 12 de noviembre de 2025, la Jefatura del Departamento Técnico de Control de Obras emite informe a la documentación de la Modificación Puntual n.º 52 (CSV: e82000f7-e03c-4c43-a9bc-78f26703e813; <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>) mediante el que formula un conjunto amplio de observaciones, no resultando alguna de ellas materia de su estricta competencia.

En contra de lo dispuesto por el Estudio técnico sobre alojamientos turísticos en Alicante de noviembre de 2024 y de los criterios adoptados por otros Ayuntamientos con problemática territorial equivalente como puede ser el Ayuntamiento de Valencia, plantea que la utilización de las secciones censales para evaluar la presión del alojamiento turístico no resulta adecuada, por tratarse de unidades estadísticas ajenas a la ordenación urbanística y que no reflejan con precisión la población real ni potencial. Propone sustituirlas por subzonas derivadas de la propia zonificación del PGMO y de sus instrumentos de desarrollo, lo que, a su juicio, permitiría definir ámbitos coherentes con la estructura urbana, calculando la edificabilidad residencial, el techo máximo admisible de alojamiento turístico y los indicadores de sostenibilidad asociados.

Asimismo, destaca la necesidad de que los parámetros variables (plazas autorizadas, edificabilidad turística disponible, índice de presión turística, etc.) estén permanentemente actualizados y publicados para evitar decisiones administrativas que pudiesen resultar contrarias al ordenamiento jurídico, y demanda fijar criterios claros de priorización ante solicitudes concurrentes. También señala que la modificación debe incorporar las exigencias de la Ley 6/2022, así como regular expresamente el régimen aplicable a los alojamientos turísticos que pasen a ser disconformes tras la entrada en vigor de la nueva normativa.

El informe formula observaciones específicas a varios artículos del borrador, orientadas a reforzar la claridad, coherencia y seguridad jurídica del texto, entre ellas la sustitución sistemática del concepto de sección censal por el de subzona urbanística, la inclusión de referencias explícitas al cambio de uso de locales, la definición de intensidades de usos terciarios en ámbitos residenciales y la clarificación de prohibiciones y excepciones relativas a determinadas tipologías de alojamiento turístico.



Contestación

El informe incorpora numerosas propuestas relativas a la estructura, zonificación y parámetros urbanísticos cuyo contenido no presenta incidencia ambiental alguna.

No obstante, se analizan las cuestiones:

a) Sobre la propuesta de sustituir las secciones censales por subzonas del PGMO o del PGE

El Servicio de Disciplina plantea un sistema alternativo basado en el cálculo de la edificabilidad teórica atribuida por el PGMO a cada subzona, tomando como referencia las unidades funcionales propuestas en el estudio sobre dotaciones y tejidos residenciales (Barrios de Alicante) del Plan General Estructural, ajustadas posteriormente mediante subdivisiones muy complejas.

Esta propuesta no resulta conveniente ni adecuada, ya que partiría de datos no prefijados que habrían de calcularse ex novo y que no pueden establecerse ni obtenerse a partir de fuentes oficiales. Además, debe señalarse que las Unidades Funcionales previstas en el Estudio de Barrios se delimitan, fundamentalmente, mediante la agregación de distintas secciones censales, precisamente para permitir el análisis de dichas unidades a partir de datos procedentes de fuentes oficiales como el INE.

Se concretan a continuación los principales motivos por los que el planteamiento realizado no resulta viable ni operativo:

- Imposibilidad de utilizar edificabilidades teóricas para medir la presión real: El método propuesto parte de suposiciones de población potencial derivadas del planeamiento, lo cual resulta incompatible con la necesidad de medir la situación ambiental existente. En una ciudad completamente consolidada, la edificabilidad proyectada por planeamiento no refleja la población real, ni las densidades actuales, ni las dinámicas reales de ocupación, pudiendo conducir a escenarios irreales o sobredimensionados.*
- Única fuente oficial, homogénea y verificable, los datos del INE: Para evaluar efectos ambientales es imprescindible disponer de datos objetivos, homologados y comparables. Las secciones censales del INE permiten una fotografía precisa, actualizada y verificable de la población en cada momento, lo que garantiza seguridad jurídica y evita depender de hipótesis o datos no auditable.*
- Adecuación ambiental de las secciones censales: Si bien es cierto que las secciones censales son unidades estadísticas, sirven sin embargo de manera eficaz a la planificación urbanística pues proporcionan el único dato oficial de población real, imprescindible para calcular ratios territoriales y ambientales (presión turística, densidades, consumo relativo de recursos), permiten un seguimiento diacrónico mediante actualizaciones anuales y garantizan un marco estable, común para todo el territorio y comparable con otros municipios y con otros planes. De hecho, tal y como se ha comentado, las Unidades Funcionales previstas en el Estudio de Barrios, planteadas como la unidad básica de análisis dentro de la estrategia de "ciudad policéntrica", se constituyen fundamentalmente mediante agregación de distintas secciones censales. La unidad censal como parte integrante de la unidad funcional constituye un ámbito menor y más preciso de control.*
- Herramienta más garantista para evaluar capacidad de carga turística: Desde el punto de vista ambiental, la MP n.º 52 debe basarse en información real, no en potencialidades edificatorias. La presión turística es un fenómeno ligado a la densidad efectiva de residentes y visitantes, no*

DOCUMENTO Doc. Anexo PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 35 JGL 2-12-2025
Código Seguro de Verificación: 6b7b5edf-7713-4bb6-b8b8-fd80a9e5efd5 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23905922 Fecha de impresión: 03/12/2025 08:46:06 Página 13 de 23	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 02/12/2025 14:39 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 02/12/2025 14:57	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

a la capacidad edificatoria máxima. Si se utilizara la edificabilidad teórica, la presión turística podría quedar artificialmente subestimada en barrios ya densos y colmatados.

- *La revisión anual de los indicadores es la medida más eficaz ambientalmente:* El Servicio de Disciplina considera que los indicadores deben actualizarse con cada licencia. Sin embargo, la revisión anual permite garantizar la estabilidad del sistema, evitar oscilaciones administrativas continuas y mantener la coherencia estadística; a su vez, asegura un seguimiento fiable y constante en el tiempo, basado en fuentes oficiales y disponibles; y se alinea con los procedimientos ambientales establecidos para indicadores de sostenibilidad urbana.

Por todo ello, la utilización de secciones censales no solo resulta adecuada desde el punto de vista ambiental, sino que constituye la única herramienta realista, operativa y verificable para valorar la presión sobre el entorno urbano y la sostenibilidad turística, tratándose de una metodología plenamente alineada con la propuesta “ciudad policéntrica” donde la unidad básica es la unidad funcional que aglutina varias secciones censales fundamentalmente.

El resto de las propuestas se toman en consideración para su análisis en el procedimiento urbanístico posterior y en la versión preliminar, donde podrán valorarse desde la perspectiva de ordenación pormenorizada.

Se indica que el documento de la Modificación puntual incorporará el informe de impacto climático que establece la ley 6/2022.

C05. Servicio de Comercio, Hostelería, Mercados y Consumo.

Con fecha 14 de noviembre de 2025, el Servicio de Comercio, Hostelería, Mercados y Consumo, emite informe favorable (CSV: e17f5bd3-d252-41f3-8650-760fb636017b; <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>) al considerar que la nueva regulación del alojamiento turístico contribuye de manera significativa a la protección y equilibrio del tejido comercial y de servicios de proximidad en los barrios de Alicante en base a las siguientes consideraciones:

- Destacar el crecimiento intensivo del alojamiento turístico está generando un proceso de terciarización orientada al uso turístico, lo que puede producir: desplazamiento de actividades comerciales y de servicios de proximidad, pérdida progresiva de tejido comercial esencial para la población residente, dificultad de acceso a servicios cotidianos en el entorno inmediato de la vivienda, descenso de la calidad de vida urbana, y deterioro del espacio urbano por pérdida de diversidad funcional. Esta problemática aparece claramente identificada en el punto 9 del borrador de la modificación, y que la propuesta normativa actúa directamente sobre esta tendencia, protegiendo la función comercial de base y la mezcla equilibrada de usos en los barrios.
- La propuesta es plenamente acorde con los criterios de ordenación del comercio establecidos en el artículo 32 de la Ley 3/2011, de Comercio de la Comunidad Valenciana. La Modificación Puntual nº 52 se alinea con estos criterios al introducir herramientas para controlar la saturación turística, proteger el uso residencial y preservar el equilibrio comercial en los barrios.

Contestación

Al no formular observaciones con contenido ambiental ni señalar posibles efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de la modificación, se considera que su aportación no requiere ajustes adicionales en esta fase, resultando las mismas plenamente alineadas con la propuesta.

C06. Patronato Municipal de Turismo y Playas de Alicante.

Con fecha 19 de noviembre de 2025, el Patronato de Turismo, emite informe favorable (CSV: 0f2059c5-f7fe-44de-8b86-be6ea8f8442a; <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>) al considerar que la nueva regulación del alojamiento turístico es necesaria y coherente con los objetivos de sostenibilidad turística, protección del bienestar ciudadano y competitividad del destino Alicante, en base a las siguientes consideraciones:

- Necesidad de salvaguardar la identidad local y garantizar un modelo turístico sostenible, con la obligación por parte del municipio de preservar su identidad, implementar medidas que refuercen la sostenibilidad económica, social y ambiental, y asegurar la convivencia equilibrada entre turistas y residentes. La modificación contribuye a estos objetivos al introducir criterios de control y ordenación del alojamiento turístico que favorecen un desarrollo más equilibrado.
- El Patronato señala que ya trabaja en varias líneas estratégicas coherentes con la Modificación Puntual, entre ellas: prevenir la turismofobia mediante comunicación y sensibilización, reducir la huella ambiental del turismo mediante medidas sostenibles, promover la participación ciudadana y la integración entre residentes y turistas, y reforzar un modelo de convivencia positiva que mejore tanto la experiencia visitante como la calidad de vida local. En este contexto, la ordenación urbanística del alojamiento turístico se considera una herramienta esencial y complementaria.
- Destaca que el alojamiento turístico —especialmente los bloques de apartamentos y las viviendas de uso turístico (VUT)— constituye un elemento estructural del modelo turístico y, por tanto, requiere: revisión, ordenación territorial, y reglas claras en el planeamiento municipal. La Modificación Puntual nº 52 se valora como un paso imprescindible para dotar de claridad, uniformidad y seguridad jurídica a esta actividad.
- Referencia al Decreto-ley 9/2024, destacando la necesidad de una regulación urgente y clara para las VUT, la importancia de combatir el incremento de viviendas turísticas ilegales que generan economía sumergida, distorsión del mercado y conflictos de convivencia, la exigencia de garantizar competencia leal, y la necesidad de proteger la armonía vecinal y la cohesión social. A su vez, subraya que el marco normativo autonómico exige medidas de ordenación que aseguren una oferta equilibrada, sostenible, y de calidad. Siendo estos objetivos plenamente coherentes con la modificación propuesta.

Contestación

El Patronato destaca la necesidad de preservar la sostenibilidad turística y evitar situaciones de saturación. Estas consideraciones coinciden con los objetivos de la MP nº 52 y refuerzan el carácter ambientalmente positivo del documento, sin requerir medidas adicionales.

C07. Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA).

Con fecha 20 de noviembre de 2025, Jesualdo Ros, en representación de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante, con registro de entrada E2025158517, presenta escrito en el que manifiesta que la Modificación Puntual nº 52 del PGMO plantea un marco regulatorio excesivamente restrictivo respecto al alojamiento turístico, con repercusiones potencialmente relevantes en la economía local, el empleo y el desarrollo urbano. Considera que el



diagnóstico de partida ofrece una visión desequilibrada del fenómeno turístico al no integrar sus efectos positivos y cuestiona la vinculación directa establecida entre la presencia de viviendas de uso turístico y el encarecimiento del alquiler residencial, solicitando un análisis empírico más sólido, desagregado territorialmente y comparado con otras ciudades.

La entidad señala que la propuesta carece de una motivación ambiental suficiente y que el Documento Inicial Estratégico no valora adecuadamente alternativas ni justifica los indicadores seleccionados, advirtiendo además divergencias estadísticas relevantes entre fuentes y documentos. A su juicio, el límite de plazas turísticas por habitante no refleja la realidad de Alicante —con población flotante elevada— y debería incorporar factores correctores. Asimismo, entiende que la exigencia de accesos independientes no debería afectar retroactivamente a VUT ya existentes, pues podría provocar su desaparición futura con efectos económicos severos.

En el plano jurídico, PROVIA considera que algunas determinaciones de la MP52 podrían invadir competencias autonómicas en materia turística, generar inseguridad jurídica al reinterpretar la naturaleza del uso turístico, y vulnerar la irretroactividad y la protección de expectativas legítimas. También advierte posibles insuficiencias de proporcionalidad y motivación en las restricciones planteadas, proponiendo como alternativa permitir autorizaciones por comunidad de propietarios, habilitar regímenes transitorios que respeten situaciones consolidadas y contemplar modelos residenciales flexibles como coliving y flexliving, así como el uso turístico en edificios completos.

Finalmente, solicita suspender la tramitación hasta disponer de una base estadística unificada y un análisis más completo, argumentando que la decisión tiene efectos estructurales de gran alcance y requiere mayor fundamentación técnica, económica y metodológica

Contestación

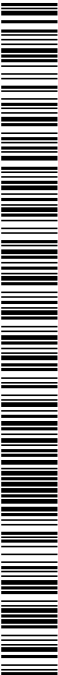
Examinado el escrito presentado por PROVIA, se constata que la mayor parte de las observaciones formuladas se dirigen a aspectos normativos, económicos, competenciales y de oportunidad urbanística. Tales cuestiones —aun siendo relevantes en el proceso global del planeamiento— exceden el alcance propio de este documento, cuyo objeto es estrictamente ambiental conforme a lo establecido en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP. Por tanto, las valoraciones de carácter jurídico-urbanístico serán tratadas y analizadas en la fase de tramitación urbanística correspondiente, en el marco del artículo 61 del TRLOTUP, durante la elaboración de la versión preliminar de la Modificación Puntual n.º 52.

En lo que sí corresponde a esta fase, procede aclarar que la MP n.º 52 del PGMO 1987 se sustenta en una motivación ambiental y territorial suficientemente definida: el objetivo es mejorar la sostenibilidad urbana, reducir la presión turística en zonas residenciales consolidadas y avanzar hacia un modelo de ciudad equilibrada donde el uso residencial —prioritario en el PGMO vigente desde 1987— conviva con los usos terciarios sin desplazamiento o sustitución. El plan no reduce el número total de plazas turísticas existentes en la ciudad; por el contrario, mantiene el potencial de crecimiento, pero lo redistribuye evitando concentraciones que puedan erosionar la función residencial y la calidad urbana.

Debe recordarse que el propio planeamiento general clasifica el alojamiento turístico como uso terciario, junto con comercial y oficinas, y que el objetivo de la modificación es regular su interacción con el uso residencial, no restringir la actividad turística, sino ordenarla para garantizar su sostenibilidad futura. Esta orientación se alinea con el criterio ambiental de equilibrio de usos, con el principio de compacidad urbana y con el modelo de ciudad mediterránea recogido en los documentos estratégicos municipales. Además, la modificación propuesta adopta como base el “Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas” publicado por el



DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 35 JGL 2-12-2025
Código Seguro de Verificación: 6b7b5edf-7713-4bb6-b8b8-fd80a9e5efd5 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23905922 Fecha de impresión: 03/12/2025 08:46:06 Página 16 de 23	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 02/12/2025 14:39 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 02/12/2025 14:57	



Ministerio los cuales tienen como objetivo ajustar las formas y funcionalidades urbanas para contribuir a la buena gestión de las dinámicas territoriales, articulación de los espacios urbanos, incremento de la habitabilidad en el espacio público y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

En relación con lo alegado sobre falta de motivación, proporcionalidad o ausencia de alternativas, el documento analiza tres escenarios posibles (continuidad del régimen actual, incremento intensivo sin límites territoriales y regulación ordenada mediante umbrales), seleccionándose esta última por ser la única que garantiza equilibrio entre uso residencial y actividad turística, evitando concentraciones puntuales y manteniendo capacidad de crecimiento alojativo. La formulación del indicador responde a criterios de medición objetiva mediante población residente disponible por secciones censales, utilizando única fuente oficial verificable (INE), de forma dinámica y actualizable, lo cual permite una lectura real del estado urbano en cada momento, siendo la alternativa que permite compatibilizar el uso turístico con la función residencial estructural de la ciudad. El enfoque propuesto por PROVIA, basado en ponderaciones globales y población flotante estructural, conduciría en la práctica a considerar la ciudad totalmente colmatada con independencia del estado territorial, impidiendo establecer una fotografía fiable por ámbitos y comprometiendo la capacidad municipal de planificación operativa.

El IPAT constituye un instrumento dinámico y revisable, orientado a garantizar que el crecimiento de la actividad no supere la capacidad de carga urbana ni altere la disponibilidad funcional de vivienda. Se trata, por tanto, de un mecanismo preventivo de protección del entorno urbano y social, plenamente coherente con los principios de la legislación ambiental.

A ello se suma que tanto la Dirección General de Turismo de la Generalitat Valenciana como el Patronato de Turismo de Alicante han emitido informes en términos favorables o sin objeción técnica, lo que refuerza que la propuesta no invade competencias ni vulnera el marco sectorial autonómico.

Sobre los argumentos en materia de retroactividad o derechos adquiridos, se recuerda que las viviendas turísticas derivan en su mayoría de viviendas previamente residenciales y que su autorización depende del cumplimiento de la normativa urbanística vigente al momento de la solicitud. La modificación no anula situaciones preexistentes, sino que regula las futuras implantaciones que de acuerdo a la normativa sectorial se hayan de solicitar para proteger el interés público, de acuerdo con el artículo 140 de la Constitución y 25.2 de la 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local que reconoce la autonomía municipal para ordenar su territorio y la capacidad local para determinar localización y compatibilidad de usos.

Asimismo, debe destacarse que PROVIA es una organización cuyo fin principal es la promoción inmobiliaria y el desarrollo residencial, lo que hace considerar que su alegación se centre en ampliar el uso turístico antes que en reforzar la disponibilidad de vivienda para residentes. El planteamiento de PROVIA incorpora una visión que prioriza la continuidad del mercado turístico como factor de inversión, lo que resulta lógico atendiendo a la naturaleza de la entidad, centrada en la promoción inmobiliaria. Sin embargo, desde la óptica ambiental y urbanística estructural, el equilibrio urbano exige asegurar vivienda disponible para residentes, evitar procesos de sustitución residencial y garantizar que el crecimiento turístico no se produzca a costa de la habitabilidad y capacidad de acogida futura de la ciudad.

En consecuencia, y sin perjuicio de que varias de sus consideraciones serán estudiadas en fase urbanística, la alegación de PROVIA no introduce elementos sustantivos que modifiquen la valoración ambiental realizada, ni justifica la necesidad de suspender o revertir la tramitación. El modelo propuesto en la MP n.º 52 es técnica y ambientalmente razonable, no presenta impactos

negativos significativos y se considera adecuado para continuar su procedimiento con las garantías previstas en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP.

C08. Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y Provincia (API).

Con fecha 19 de noviembre de 2025, Marife Esteso, en representación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y Provincia (API), con registro de entrada E2025157545, formula alegaciones en el trámite de consultas relativas a la MP n.º 52, manifestando de forma general su rechazo a medidas restrictivas que limiten la posibilidad de destinar inmuebles a vivienda de uso turístico.

Cuestiona la relación entre VUT y subida de precios de vivienda, y señala que el índice IPAT (0,187 plazas por habitante) carece de motivación suficiente y no debería aplicarse de manera homogénea a toda la ciudad, dada la distinta vocación turística de los barrios. Considera discriminatorio el trato diferenciado hacia hoteles de 4–5 estrellas frente a VUT, proponiendo establecer criterios de calidad que permitan superar el umbral también para estas últimas. Se opone a exigir acceso independiente para VUT en edificios mixtos, entendiendo que dicha limitación vulneraría la autonomía privada regulada por la Ley de Propiedad Horizontal.

Solicita además flexibilizar los requisitos para cambio de uso de local a vivienda en edificios antiguos y reclama que se aclare el régimen transitorio aplicable a solicitudes y compatibilidades anteriores a la suspensión aprobada en diciembre de 2024.

Contestación

El contenido del escrito presentado se centra, principalmente, en cuestiones normativas, jurídicas y de oportunidad urbanística, las cuales serán objeto de valoración detallada en el análisis propio de la fase urbanística de la MP52, conforme al artículo 61 del TRLOTUP. No corresponde a este informe ambiental pronunciarse sobre la regulación detallada de usos, derechos adquiridos, propiedad horizontal o estructura de mercado, sino sobre la coherencia ambiental y territorial del modelo de ordenación propuesto. No obstante, cabe poner de manifiesto que la regulación urbanística queda al margen de las cuestiones de naturaleza civil derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo esta última un régimen jurídico independiente que regula exclusivamente las relaciones internas de copropiedad y los derechos y obligaciones entre titulares de elementos privativos y comunes.

Desde la perspectiva estrictamente ambiental, la MP52 se fundamenta en criterios objetivos orientados a mejorar la sostenibilidad urbana, proteger la función residencial y asegurar un equilibrio razonable entre usos turísticos, habitacionales y terciarios. El índice IPAT —como parámetro de saturación— responde a la necesidad de disponer de un mecanismo uniforme, verificable y actualizado para evaluar la intensidad turística por ámbitos territoriales, utilizando datos oficiales y periódicamente revisables. Su aplicación homogénea permite establecer una referencia base de equilibrio, evitando asimetrías o concentraciones no planificadas que podrían derivar en pérdida de residentes permanentes, reducción del comercio de proximidad o transformación irreversible de la estructura social de barrio. No se trata de una limitación absoluta, sino de una herramienta de control dinámico que no impide el alojamiento turístico, sino que lo ordena para hacerlo ambientalmente sostenible.

Respecto al distinto tratamiento entre hoteles y VUT, la diferenciación responde a impactos ambientales y territoriales contrastados: la implantación hotelera permite un control unitario de actividad, genera menor presión dispersa sobre entornos residenciales y ofrece capacidad de regulación interna en materia de gestión de ruidos, residuos, movilidad y aforo. Las VUT, en

cambio, presentan un comportamiento urbano descentralizado cuya proliferación fragmentada puede producir efectos acumulativos relevantes en términos de saturación turística, rotación de población y cargas infraestructurales. Esta diferencia justifica la existencia de regímenes de implantación diferenciados sin que ello suponga discriminación ambiental, sino aplicación del principio de proporcionalidad según tipología y afección territorial.

La cuestión relativa al acceso independiente o a la autorización comunitaria no constituye objeto de valoración ambiental, si bien debe precisarse que la autonomía privada no puede prevalecer sobre las determinaciones urbanísticas cuando estas respondan a un interés público superior vinculado a la convivencia, la preservación del tejido residencial y la sostenibilidad urbana. Del mismo modo, el régimen transitorio planteado se abordará en el desarrollo de la versión preliminar del documento urbanístico, donde podrán definirse ajustes y desarrollos normativos si resultan procedentes. En cualquier caso, la MP n.º 52 no elimina derechos autorizados y reconocidos, sino que ordena las futuras solicitudes de acuerdo a normativa vectorial vigente para asegurar el equilibrio entre usos y evitar una sustitución progresiva del uso residencial.

Analizadas las alegaciones presentadas por API, no se aprecia fundamento que modifique la valoración ambiental del documento ni la idoneidad de la metodología de control establecida. Las cuestiones jurídicas y de diseño normativo serán objeto de desarrollo y, en su caso, afinamiento en la tramitación urbanística posterior. Desde la óptica ambiental, la MP n.º 52 mantiene un equilibrio razonable entre actividad turística, residencial y terciaria, y se considera adecuada para continuar su tramitación de acuerdo con los artículos 52 y 53 del TRLOTUP.

C09. Asociación Provincial de Hoteles de Alicante (APHA) y Asociación de bloques y viviendas Turísticas de Alicante (ABATUR).

Con fecha 17 de noviembre de 2025, Luis Castillo García, en representación de la Asociación Provincial de Hoteles de Alicante, con registro de entrada E2025155476, formula alegaciones al borrador de la Modificación Puntual n.º 52 del PGMO, en las que reclama una regulación más precisa y armonizada con la normativa sectorial, que preserve los derechos adquiridos, distinga adecuadamente entre tipologías turísticas de alta calidad y garantice un marco de seguridad jurídica para la implantación y funcionamiento futuro de los establecimientos turísticos.

Contestación

Las alegaciones presentadas por APHA se centran exclusivamente en aspectos jurídicos relativos a la redacción normativa de los artículos 16 bis, 114 bis y 144 de las Normas Urbanísticas del PGMO, sin introducir consideraciones ambientales. Dado su contenido estrictamente urbanístico, serán tomadas en consideración y analizadas en la fase de elaboración de la versión preliminar de la modificación, conforme al artículo 61 del TRLOTUP.

Conclusión del trámite de consultas

Realizado el análisis conjunto de las respuestas recibidas en el trámite de consultas previsto en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, se concluye lo siguiente:

- Ninguna administración ni entidad consultada ha identificado la existencia de impactos ambientales significativos asociados al contenido de la Modificación Puntual nº 52 del PGMO.*



- Las observaciones formuladas se refieren mayoritariamente a cuestiones de naturaleza urbanística, procedimental o normativa, las cuales serán tratadas en la fase de tramitación urbanística y tomadas en consideración en la elaboración de la versión preliminar de la modificación conforme al artículo 61 del TRLOTUP.
- En materia ambiental, las consultas recibidas no han puesto de manifiesto afecciones sobre recursos naturales, infraestructuras verdes, riesgos naturales, patrimonio cultural, calidad del aire, ruido, agua, suelo o paisaje.
- Se constata que la MP n.º 52 no altera la clasificación del suelo, no introduce nueva edificabilidad ni genera nuevas demandas de infraestructuras o recursos naturales, limitándose a regular condiciones de compatibilidad de usos terciarios ya existentes en suelo urbanizado consolidado.
- Los métodos e indicadores propuestos para el control de la saturación de alojamiento turístico (IPAT), basados en datos oficiales del INE y revisión periódica, se consideran herramientas adecuadas, objetivas y proporcionadas para evaluar la presión sobre el entorno urbano desde una perspectiva de sostenibilidad. Además, su cálculo adopta como base el "Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas" publicado por el Ministerio.

Por todo ello, se considera cumplido adecuadamente el trámite de consultas, sin que se haya puesto de manifiesto la necesidad de ampliar el alcance del análisis ambiental ni de incorporar medidas adicionales a las ya previstas.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.3 del TRLOTUP, corresponde al órgano ambiental y territorial determinar, a la vista de los criterios del Anexo VIII, si la Modificación Puntual n.º 52 del PGMO debe someterse al procedimiento ordinario o al simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, teniendo en cuenta las consultas realizadas a las Administraciones Públicas y público interesado conforme a los artículos 50.1.b) y 53 del mismo texto legal.

Analizada la documentación presentada -incluido el Borrador de la Modificación Puntual y el Documento Inicial Estratégico-, así como los informes sectoriales emitidos y las observaciones recibidas en el trámite de consultas, se procede a valorar los posibles efectos sobre el medio ambiente derivados de la propuesta.

La Modificación Puntual n.º 52 del PGMO1987 tiene por objeto establecer una nueva regulación del alojamiento turístico en el planeamiento municipal, con alcance normativo general y carácter estrictamente pormenorizado, sin alterar determinaciones de ordenación estructural ni comportar reclasificación o reclasificación de suelo. Se trata, por tanto, de una modificación de naturaleza regulatoria, dirigida a limitar la implantación de usos turísticos en ámbitos residenciales con el fin de garantizar la capacidad de carga, minimizar impactos sociales y favorecer un modelo de ciudad compacto, equilibrado y sostenible. En este sentido, su contenido no plantea transformaciones físicas del territorio ni actuaciones materiales susceptibles de generar efectos significativos sobre el medio ambiente en términos de ocupación del suelo, afección a hábitats, modificación hidrológica, impacto paisajístico o incremento directo de emisiones.

Los informes sectoriales emitidos -Dirección General de Comercio, Dirección General de Turismo, Servicio de Disciplina Urbanística, entre otros- confirman que la modificación no introduce nuevos

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 35 JGL 2-12-2025
Código Seguro de Verificación: 6b7b5edf-7713-4bb6-b8b8-fd80a9e5efd5 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23905922 Fecha de impresión: 03/12/2025 08:46:06 Página 20 de 23	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 02/12/2025 14:39 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 02/12/2025 14:57	

desarrollos urbanísticos, sino que regula la intensidad y compatibilidad de actividades terciarias existentes o potenciales, reforzando el equilibrio entre usos y la calidad residencial. Desde esta perspectiva, la regulación proyectada se configura como un instrumento de contención y ordenación del uso turístico, lo que previsiblemente comportará efectos positivos en términos de sostenibilidad social, reducción de presiones sobre los barrios más vulnerables e incremento del confort urbano.

No obstante, deben considerarse los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP relativos a los efectos indirectos, acumulativos y sinérgicos. La MP n.º 52 podría incidir en flujos de movilidad, en la dinámica del mercado residencial y en la distribución territorial de la actividad turística, aunque tales efectos se consideran de escala limitada, reversibles y dependientes de factores socioeconómicos ajenos a la modificación planteada. En todo caso, la evaluación realizada no identifica impactos ambientales adversos significativos derivados de la aplicación de la nueva regulación.

La modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo, ni tampoco sobre el paisaje, dadas sus características.

La propuesta no conlleva el sellado de nuevo suelo, no hay incremento de edificabilidad prevista por el plan, así como tampoco se incrementan las alturas de edificación que suponga alteración del paisaje urbano.

En base a lo dispuesto en el Art. 6 del TRLOTUP, no se considera necesaria la elaboración de Estudio de Integración Paisajística, ya que la modificación es a nivel normativo referente a parámetros urbanísticos, no planteando alteraciones a nivel de paisaje, y por tanto no tiene incidencia en el mismo.

Asimismo, conforme al artículo 24 de la Ley 6/2022 de Cambio Climático y Transición Ecológica de la Comunidad Valenciana, se ha valorado la incidencia de la propuesta sobre las emisiones, la vulnerabilidad climática y las necesidades energéticas del modelo urbano. Se incorporará el informe de impacto climático en la versión preliminar que se exponga al público. Al tratarse de una normativa que regula usos y no comporta nuevas edificaciones ni infraestructuras, la incidencia climática se considera indirecta, asociada a la mejora de la eficiencia en la planificación del alojamiento turístico y a la reducción de desplazamientos inducidos por la saturación turística en determinadas áreas, contribuyendo a una distribución más equilibrada de la actividad y a la recuperación de la funcionalidad residencial.

Dado que la MP n.º 52 no introduce transformaciones físicas y se limita a establecer criterios normativos aplicables a edificaciones e intervenciones futuras que requerirán, en su caso, de las evaluaciones ambientales correspondientes, se concluye que sus efectos previsibles sobre el medio ambiente son reducidos y no significativos. Por tanto, atendiendo a la naturaleza del instrumento, a la ausencia de impactos territoriales directos y al contenido de las consultas sectoriales, se considera adecuada la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico previsto en el artículo 53 del TRLOTUP.

En fases posteriores de gestión y ejecución, cualquier actuación urbanística o edificatoria derivada de la aplicación del nuevo régimen de compatibilidad deberá ajustarse a la normativa sectorial vigente -incluida la relativa a cambio climático, calidad acústica, accesibilidad, eficiencia energética, paisajismo y protección del patrimonio-, así como a los informes sectoriales específicos que en su caso correspondan.



DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 35 JGL 2-12-2025
Código Seguro de Verificación: 6b7b5edf-7713-4bb6-b8b8-fd80a9e5efd5 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23905922 Fecha de impresión: 03/12/2025 08:46:06 Página 21 de 23	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 02/12/2025 14:39 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 02/12/2025 14:57	

La modificación no afecta a suelos protegidos, no genera nuevas infraestructuras, no implica movimientos de tierras ni comporta riesgos para los recursos naturales, por lo que no se identifican afecciones sectoriales adicionales que requieran estudios específicos en esta fase de tramitación.

Dada la naturaleza de la modificación puntual planteada y lo expuesto en el presente informe el documento urbanístico se complementará con los siguientes estudios:

1. *Informe de Viabilidad Económica.*
2. *Informe de Sostenibilidad Económica.*
3. *Informe de Impacto de Género.*
4. *Informe de Impacto sobre la Familia, Infancia y Adolescencia.*
5. *Informe de Impacto Climático.*

6. CONCLUSIONES.

Con base en el contenido del documento de la Modificación Puntual nº 52 del PGMO, de la información ambiental disponible, de las consultas realizadas conforme a los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, y del análisis efectuado en los apartados anteriores, se propone al órgano competente del Ayuntamiento, emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, y respecto a la alternativa elegida en la Modificación Puntual n.º 52 del PGMO1987, sobre la nueva regulación de los usos de alojamiento turístico en la ciudad de Alicante, de acuerdo a los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial. En la fase urbanística posterior, correspondiente a la elaboración de la versión preliminar del documento urbanístico según el artículo 61 del TRLOTUP, deberán incorporarse y valorarse de forma expresa las consideraciones realizadas durante el trámite de consultas, especialmente aquellas que afectan a:

- *La precisión normativa relacionada con la compatibilidad del uso de alojamiento turístico en suelo urbanizado consolidado.*
- *La adecuación de los indicadores y parámetros reguladores del uso terciario turístico.*
- *La coherencia con las determinaciones del planeamiento vigente, la estructura urbana y la zonificación pormenorizada del PGMO.*
- *Las observaciones de carácter urbanístico planteadas por los servicios municipales y autonómicos competentes.*
- *Si bien estas cuestiones no presentan afecciones ambientales directas, constituyen observaciones relevantes para la redacción de las normas urbanísticas y deberán ser atendidas en la versión preliminar del documento urbanístico.*

Dada la naturaleza normativa de la Modificación Puntual nº 52, y atendiendo a las previsiones del TRLOTUP, el documento urbanístico que se desarrolle en fases posteriores deberá completarse necesariamente con los siguientes estudios y evaluaciones:

- *Informe de Viabilidad Económica.*
- *Informe de Sostenibilidad Económica.*
- *Informe de Impacto de Género.*
- *Informe de Impacto sobre la Familia, Infancia y Adolescencia.*
- *Informe de Impacto Climático, en cumplimiento del artículo 24.1 de la Ley 6/2022, de Cambio Climático y Transición Ecológica.*

Estos documentos permitirán reforzar la adecuación normativa, económica, social y ambiental de la propuesta, garantizando la coherencia con el marco jurídico vigente.

De acuerdo con el análisis realizado y los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, se concluye que:

- La MP n.º 52 es una modificación de carácter estrictamente normativo, sin transformación física del territorio.
- No implica nueva urbanización, incremento de edificabilidad, ni alteración del modelo territorial vigente.
- Su ámbito se sitúa exclusivamente en suelo urbanizado consolidado, sin afecciones a valores ambientales sensibles.
- No se identifican efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación.
- Las administraciones consultadas no han detectado la existencia de impactos relevantes que requieran evaluación ordinaria.
- Por tanto, se determina que el procedimiento ambiental aplicable es el de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Simplificada, conforme al artículo 53 del TRLOTUP.

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el "Diario Oficial de la Generalitat Valenciana" no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación."

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 124.4 ñ) 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 el Alcalde y por delegación de fecha 02 de diciembre de 2024 la Junta de Gobierno Local.

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

Primero.- Revocar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de noviembre de 2025 que aprobaba la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación Puntual n.º 52, por no constar íntegramente ni haber contestado la totalidad de las alegaciones presentadas.

Segundo.- Emitir nuevo Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 52 DEL PGMO 1987 SOBRE LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE ALICANTE, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial.

Se deberá tener con consideración los siguientes aspectos en la redacción del documento urbanístico:

- Las observaciones de carácter urbanístico planteadas en los informes emitidos durante la fase de consultas.



DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 35 JGL 2-12-2025
Código Seguro de Verificación: 6b7b5edf-7713-4bb6-b8b8-fd80a9e5efd5 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23905922 Fecha de impresión: 03/12/2025 08:46:06 Página 23 de 23	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 02/12/2025 14:39 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 02/12/2025 14:57	

- Se elaborará Informe de Viabilidad Económica, Informe de Sostenibilidad Económica, Informe de Impacto de Género, Informe de Impacto sobre la Familia, Infancia y Adolescencia, e Informe de Impacto Climático.

Tercero.- Publicar el IATE en el “*Diario oficial de la Generalitat Valenciana*” así como en la página web del Ayuntamiento, y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 53.7 del TRLOTUP el IATE perderá su vigencia y cesará en la producción de efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación puntual, en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Cuarto.- Notificar a los interesados que contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.”

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. Vicealcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Vicealcalde.

Firmado electrónicamente:
La Concejala-Secretaria, D^a María del Carmen de España Menárguez.
V^o B^o el Vicealcalde, D. Manuel Villar Sola.