



Estudio de impacto de las viviendas turísticas en Altea
Bases para la regulación en el planeamiento urbanístico municipal

V9

PROMOTOR:	Ayuntamiento de Altea
CONSULTORÍA	Geoinnova SL
DIRECCIÓN TÉCNICA Responsable:	Luis Quesada Muelas -Geógrafo Colegiado 2.312 José Vicente Sánchez Cabrera-Geógrafo Colegiado 0496
FECHA:	Diciembre de 2024
CÓDIGO REFERENCIA	

EQUIPO REDACTOR

En el desarrollo del presente Estudio de Impacto de las viviendas turísticas en Altea ha participado un equipo multidisciplinar de técnicos de GEOINNOVA SLU de diferentes especialidades. Son los siguientes:

Nombre	Titulación	Tareas que ha desarrollado	DNI
Luis Quesada Muelas	Lic. en Geografía	Dirección	72.682.576-T
José Vte. Sánchez Cabrera	Lic. en Geografía	Coordinación	48.295.039-F
Natacha de Freitas Silva	Doctora en Geografía y Turismo	Redacción	04.721.178-Z
Patricio Soriano Castro	Lic. en Geografía	Análisis SIG y Cartografías	30.831.685-R
Enrique López Rodríguez	Doctor en Geografía	Cartografías	53.578.615-T
Violeta Azuara Checa	Ing. Técnica en Topografía	Cartografías y formatos	70.247.408-A

En Alicante, 30 de octubre de 2024

CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	Contexto y justificación del estudio	4
1.2	La necesidad de regulación de la vivienda turística en Altea.....	5
1.3	Objetivos y metodología de la investigación	5
1.3.1	Metodología cuantitativa (fuentes de información y cálculo de indicadores).....	6
1.3.2	Metodología cualitativa (1): sistema de encuestas	7
1.3.3	Metodología cualitativa (2): Focus group (proceso de participación ciudadana).....	7
2	EL CONTEXTO GEOGRÁFICO DE LAS VUT	9
2.1	Estado de la cuestión en España, la Comunitat Valenciana y en la provincia de Alicante.....	9
2.2	El fenómeno de las VUT en el término municipal de Altea	22
2.2.1	Caracterización general del municipio de Altea	22
2.2.2	El ámbito de estudio preferente: zonas y subzonas urbanísticas.....	23
2.2.3	Oferta de alojamiento en Altea: la particularidad de las VUT.....	31
2.2.4	Evolución de las VUT en Altea.....	37
3	MEDICIÓN Y PERCEPCIÓN DEL IMPACTO DE LAS VUT EN ALTEA.....	40
3.1	Metodología para el análisis de los impactos	40
3.2	Impacto económico.....	40
3.2.1	Impacto sobre el empleo	41
3.2.2	Impacto sobre la desestacionalización.....	43
3.2.3	Impacto sobre la oferta de alojamiento: ¿actividad complementaria o competencia desleal?	45
3.2.4	Impacto sobre las familias arrendadoras.....	46
3.2.5	Impactos sobre la economía general de Altea.....	47
3.2.6	Conclusión de los impactos económicos.....	47
3.3	Impacto territorial y medioambiental	48
3.3.1	Rehabilitación del casco antiguo y demás zonas	48
3.3.2	Presión de las VUT sobre las viviendas familiares: sector residencial.....	49
3.3.3	Gentrificación e impactos asociados	62
3.3.4	Impacto medioambiental: generación de residuos y consumo de recursos (agua y energía).....	65
3.3.5	Saturación de los espacios	66
3.4	Impacto social	67
3.4.1	Impacto de la presión de las VUT sobre la población local.....	67
3.4.2	Conclusión del impacto social de las VUT en Altea.....	79
3.5	Conclusiones de los talleres participativos	79
4	NORMAS, DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA LA CIUDAD DE ALTEA.....	81
4.1	Bloque I. Propuesta regulatoria desde el planeamiento urbanístico.....	81
4.2	Bloque II. Otras propuestas de actuación: talleres participativos y buenas prácticas	86
4.2.1	Nivel de apoyo con el Estado (1): Agencia Tributaria.....	86
4.2.2	Reforma fiscal-impositiva (2): Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	86
4.2.3	Reforma fiscal-impositiva (3): Impuesto sobre actividades económicas (IAE).....	86
4.2.4	Reforma fiscal-impositiva (4): Tarifa de agua y tratamiento de RSU.....	86
4.2.5	Requisitos para ejercer la actividad: Compatibilidad, habitabilidad y juntas de propietarios	86
4.2.6	Condición técnica de los edificios: planta baja, entreplanta y zonas de acceso independiente	86
4.2.7	Coordinación en el ámbito de aplicación del Decreto Ley regulador de alojamientos y VUT	87
4.2.8	Otras propuestas de acción municipalizada (competencia local). Detalle en Anexo III.....	87
5	REFERENCIAS	88
5.1	Bibliografía	88
5.2	Fuentes estadísticas y encuestas	88
5.3	Normativa.....	88
6	ANEXO I. EL MARCO JURÍDICO PARA LA REGULACIÓN DE LAS VUT	90
6.1	Normativa en materia de arrendamientos urbanos	90

6.2	Normativa relativa a la defensa de la competencia	90
6.3	Normativa en materia de contratación electrónica, de protección de consumidores y usuarios	90
6.4	Normativa en materia de propiedad horizontal	90
6.5	Marco regulatorio de la Comunitat Valenciana	91
6.5.1	Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad.....	91
6.5.2	Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.....	91
6.5.3	Decreto Ley regulador de la VUT en la Comunitat Valenciana.....	92
7	ANEXO II. ANÁLISIS DE EXPERIENCIAS EN MATERIA DE VUT	94
7.1	Ámsterdam.....	94
7.2	París.....	94
7.3	Londres.....	94
7.4	Berlín.....	94
7.5	Elementos transferibles de las diversas regulaciones de las VUT en el mundo.....	95
7.6	Análisis de casos de referencia en España	95
7.6.1	Comunidad de Madrid y ciudad de Madrid	95
7.6.2	Euskadi, ciudades de San Sebastián y Bilbao	96
7.6.3	Catalunya y ciudad de Barcelona.....	96
7.6.4	Comunitat Valenciana y ciudad de València	97
8	ANEXO III. FICHAS DE LOS TALLERES	100
9	ANEXO IV. MODELO DE ENCUESTA.....	108
10	ANEXO III. PROPUESTAS CIUDADANAS TALLERES PARTICIPATIVOS.....	112
11	ANEXO V. PROPUESTA DE ACCIONES A IMPLEMENTAR POR EL AYUNTAMIENTO.....	113
12	ANEXO VI. FICHA DE ZONAS Y SUBZONAS URBANAS (INDICADORES)	117
12.1	Urbanización de la Sierra 01.....	118
12.2	Altea la Vella 02	120
12.3	Urbanizaciones de la Costa 03.....	122
12.4	L'Olla - Cap Negret 04	124
12.5	Frente Litoral 05.....	126
12.6	Zona Centro Residencial 06.....	128
12.7	Casco Antiguo 07.....	130
12.8	Piteres - Foieta 08	132

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Contexto y justificación del estudio

La actividad turística desempeña un papel fundamental en la transformación económica y territorial de la Comunitat Valenciana. Afecta a aspectos tan diversos como la estructura poblacional, las infraestructuras, el empleo y el estado de los recursos naturales. Este impulso es especialmente notable en los espacios costeros y litorales, en el que favorece un crecimiento económico significativo. Este sector, en toda su complejidad y amplitud, supone más de 14% del PIB de la Comunitat Valenciana (ETCV, 2011).

Sin embargo, este crecimiento también ha dado lugar a importantes conflictos de orden social y territorial. Por ejemplo, la ocupación masiva de suelo, los impactos proyectados en el medio ambiente y en el paisaje, el aumento del costo de vida... Todas estas cuestiones generan importantes tensiones sociales y desafíos adicionales.

En la última década, el acceso generalizado a Internet ha permitido un rápido crecimiento de las plataformas en línea que ofrecen alojamiento turístico de corta estancia. Estas plataformas, además de proporcionar una amplia gama de alojamientos tradicionales como hoteles, apartamentos y casas rurales, introducen la posibilidad de alojarse en viviendas o habitaciones privadas. Este cambio ha sido muy rápido, por lo que está generando algunos impactos económicos, sociales y ambientales en los municipios turísticos y en las ciudades.

Estas situaciones están desatando todo tipo de tensiones con la población esencialmente local: el fenómeno se identifica con una pérdida de la calidad de vida en general, mayor competencia con los establecimientos de alojamiento tradicionales, los desafíos para conseguir una adecuada regulación y control... De igual forma, estas nuevas modalidades de hacer turismo también provocan una serie de impactos positivos: la flexibilización de la oferta alojativa, mayor disponibilidad de alojamiento, mejora del estado en algunos tejidos urbanos y viviendas, reducción de la estacionalidad en áreas con segundas residencias

En la era posmoderna, el turismo ha experimentado una transformación muy significativa influenciada por la globalización, el avance de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación (NTIC), además de la revolución conocidos en los sistemas de transporte. Destaca en este sentido, el papel que ha tenido la aparición de vuelos de bajo coste (*lowcost*). Todas estas transformaciones en el sector turístico provocan numerosos cambios en paralelo, no sólo en el comportamiento y patrones de la demanda turística, sino también en la oferta.

El surgimiento de plataformas *Peer To Peer* (P2P) está revolucionando el acceso al alojamiento turístico, transformando los modelos turísticos más tradicionales, con importantes efectos en los mercados turístico e inmobiliario. En la Comunitat Valenciana, el auge de las viviendas turísticas a través de plataformas online se inició en el año 2012. En los municipios litorales de la provincia de Alicante (y también en algunos del interior), empresas como AIRBNB, HOMEAWAY, ALTERKEYS, BEMATE, RENTALIA, HOUSE TRIP, WIMDU, NIUMBA, VACACIONES ESPAÑA, ONLY-APARTAMENTS..., están introduciendo sus nuevos paradigmas comerciales. Desde la perspectiva de la distribución turística, las nuevas tecnologías abren paso al fenómeno de la “hipermediación” al aprovechar la existencia de estas plataformas digitales.

Sin embargo, la adaptación a estas tendencias no ha sido uniforme en todo el territorio valenciano. Se observan disparidades entre los llamados “tenedores de vivienda”, las pymes profesionales y la población que dispone de segundas residencias. Las economías basadas en este tipo de plataformas, está contribuyendo a transformar el panorama de la oferta turística en la Comunitat Valenciana. Así, el modelo turístico existente está sufriendo importantes alteraciones en los niveles de competencia (mucho de ella desleal), en el control institucional y en los impactos observados en las ciudades. Las viviendas con fines turísticos están transformando la realidad urbana, alterando los usos tradicionales de los barrios y de los tejidos urbanos, condicionando el mercado de la vivienda y de los alquileres como un bien de primera necesidad y un derecho reconocido constitucionalmente. En realidad, se produce una progresiva “hotelización” del parque residencial, que altera la capacidad de acogida de las ciudades, la gestión de los flujos turísticos y la progresiva aparición de escenarios de “gentrificación” en muchas ciudades.

Instituciones e investigadores de prestigio como Exceltur (2016) o Barron (et al., 2017), entre otros muchos estudios, anuncian desde hace años el deterioro de la calidad de vida y los niveles de convivencia de la población local, el incremento de los precios del alquiler tradicional y, como consecuencia, la expulsión de inquilinos desde zonas céntricas hacia otros espacios periféricos, con la tendencia a la desvalorización de los elementos de

identidad de la vida propios del barrio, la pérdida de población residente habitual y el decaimiento del pequeño comercio de proximidad. Todos estos problemas pueden proyectar la sensación de degradación de la calidad de vida en aquellos barrios de las ciudades en el que abundan este tipo de alojamientos turísticos. Sobre todo, cuando se implantan por encima de unas posibilidades lógicas y reales al margen de la vocación y realidad urbanas (Exceltur, 2022).

Además de estos posibles efectos adversos, se genera un conflicto de intereses entre los diferentes agentes implicados (Rodríguez-Antón et al., 2016), en particular por la oposición de las empresas tradicionales que presionan a los gobiernos para que regulen estas actividades llamadas colaborativas. Como resultado, ha surgido una gran controversia regulatoria referida a esta oferta de alojamientos, sobre todo en las grandes ciudades de todo el mundo. Pero estos problemas no son exclusivos de las grandes ciudades como Barcelona, Ámsterdam, París, Madrid o Sevilla (entre otras). La problemática está surgiendo también en las localidades del mediterráneo occidental, entre las que se destaca un caso muy particular en el municipio de Altea, ubicado en la provincia de Alicante, dentro de la Comunitat Valenciana.

Estos desafíos requieren de una gestión más integral de los destinos turísticos, con estrategias cuidadosamente planificadas que involucren a todos los sectores, agentes económicos y sociedad civil. La planificación de destinos debe considerar diversos elementos que se consideran fundamentales: el efecto medioambiental, la convivencia ciudadana, la promoción económica, la experiencia turística satisfactoria y el cumplimiento de la legislación existente. Este tipo de trabajos permite que los destinos adopten un enfoque completo del sistema turístico, con la intención de promover una relación más positiva entre el turismo y el desarrollo territorial, social y económico.

Teniendo en cuenta todas estas cuestiones, este trabajo analiza la dimensión de la implantación de esta oferta de alojamiento en la ciudad de Altea.



Imagen 1: Enfoque general del estudio. Fuente: Elaboración propia

1.2 La necesidad de regulación de la vivienda turística en Altea

La entrada en vigor de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, confiere a los ayuntamientos la responsabilidad de emitir informes en materia de compatibilidad urbanística. Este trámite se realiza en el ámbito municipal y es uno de los requisitos fundamentales para obtener la licencia de vivienda de uso turístico (VUT) ante el organismo competente de la Comunitat Valenciana (en adelante, Turisme Comunitat Valenciana, TCV).

Desde entonces, se ha observado un progresivo aumento en las solicitudes de licencias en municipios como Altea. El ritmo de crecimiento es muy elevado. Por ejemplo, en el año 2018, la ciudad registraba un total de 84 informes emitidos, de los cuales 53 eran favorables, mientras que en el año 2023 encontramos una cifra de 573 informes emitidos, 473 favorables y 1.840 eran informes acumulados. De hecho, en la actualidad, en la ciudad de Altea, se han superado ampliamente las 2000 VUT en el año 2024 VUT.

De alguna forma, los ayuntamientos de la Comunitat Valenciana tienen la capacidad de, a través de sus competencias urbanísticas, otorgar y administrar la obtención de futuras licencias para VUT ante la Generalitat Valenciana (competente final en materia turística). Por tanto, esta situación traslada la primera regulación de estas cuestiones a las entidades locales, lo cual está generando cierta controversia legal y social.

Ante esta realidad, el Ayuntamiento de Altea ha decidido suspender por un año la concesión de nuevas licencias de VUT (aprobación plenaria del Ayuntamiento de Altea, de 4 de enero de 2024). Esta suspensión se hace con la intención de analizar con calma una situación que se puede calificar de sobrevenida. Se busca analizar la nueva realidad y regular la problemática desde distintos frentes, en el que cabe destacar las capacidades que la ley le otorga a los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El aumento en la demanda de viviendas turísticas en Altea está planteando desafíos significativos. Parece oportuno equilibrar esta demanda con el resto de la oferta turística. Por tanto, se puede plantear una modificación puntual de la normativa del Plan General vigente, con el fin de regular adecuadamente esta actividad y evitar la proliferación descontrolada de VUT cuando acrediten impactos indeseables en la propia ciudad y en la calidad de vida de sus habitantes.

El objetivo principal de esta investigación es **evaluar** el impacto de la Vivienda de Uso Turístico (VUT) en el término municipal de Altea. a partir de ahí, es posible **proponer medidas** que permitan actualizar la normativa municipal con la intención de asegurar una gestión eficiente y equitativa del turismo y limitar sus externalidades negativas, si es que éstas se producen.

Para tomar las decisiones más adecuadas sobre qué se puede hacer ante esta problemática, se encarga un estudio a la empresa Geoinnova SL, que realiza un análisis exhaustivo de la legislación vigente y de recopilación datos sobre el impacto específico de las VUT en la ciudad. Mediante herramientas de investigación cuantitativa y cualitativa, se hacen distintas recomendaciones para que el ayuntamiento decida qué acciones poner en marcha dentro de su ámbito competencial.

Es muy importante recalcar el marco regulador no solo de la ley, sino de los Decretos reguladores en materia de alojamiento y de vivienda turística. Este cuerpo legal, se reconoce e insta a la cooperación con los ayuntamientos en materia de regulación de las VUT. En este sentido, todos los ayuntamientos de la Comunitat Valenciana podrán establecer las limitaciones proporcionadas en función de análisis de su casuística, respondiendo a criterios claros, inequívocos e informados previamente. Además, se les delegarán las competencias de inspección y de sanción a los Ayuntamientos que lo soliciten, dotándoles económicamente con el fondo de compensación financiera.

Bajo este planteamiento inicial, la empresa Geoinnova SL presenta un estudio riguroso, pionero en la Comunitat Valenciana. Es de notar, que la realidad de los municipios turísticos que basan su economía en el modelo de “sol y playa” dista de lo que puede estar ocurriendo en el centro de las grandes ciudades. Por este motivo, se ha realizado un esfuerzo “extra”, basado en un generoso proceso de participación pública y la búsqueda de una serie de parámetros e indicadores (tanto comunes como específicos para la ciudad), que traten de dar respuesta y ofrecer unos criterios de zonificación dirigidos al ámbito urbano de la ciudad. De forma añadida, se plantea una batería de propuestas abiertas que el Ayuntamiento de Altea puede emprender en el momento que así lo decida, siempre con la idea de ordenar la implantación de este tipo de viviendas en la ciudad.

1.3 Objetivos y metodología de la investigación

Este estudio tiene como objetivo analizar el impacto de oferta de VUT en Altea. Con este propósito, se analizan las viviendas turísticas existentes y la capacidad de alojamiento turístico regulado, teniendo en cuenta parámetros fundamentales como es la densidad de población y la intensidad turística (entre otros indicadores).

Para elaborar con corrección este trabajo, se ha trabajado de la mano de los técnicos de la administración y se ha desplegado un generoso proceso de participación ciudadana. Estos trabajos han permitido elaborar un Diagnóstico colaborativo, que sirve para señalar los principales problemas y enriquecer la propuesta de recomendaciones específicas dirigidas a la administración.

Para ello, ha sido necesario explotar una serie de datos estadísticos a nivel de sección censal, y su traslación a las distintas zonas y subzonas que ofrece el planeamiento urbanístico. Este trabajo ha sido complejo, debido a que la estructuración censal y la del plan general no es coincidente, y se han tenido que hacer determinados ajustes técnicos de carácter espacial para llegar a resultados concluyentes.

El estudio tendrá un enfoque cartográfico, con el propósito de proporcionar información relevante para la toma de decisiones por parte de las autoridades turísticas locales. El análisis se ha realizado considerando 6 zonas urbanas: núcleo urbano/casco antiguo, núcleo urbano/frente litoral y 4 zonas diferenciadas para el resto del término municipal. Estas zonas han sido delimitadas por los técnicos municipales del ayuntamiento de Altea.

Los **OBJETIVOS** principales de este trabajo son:

1. **DIMENSIONAR Y CARACTERIZAR** el fenómeno de las VUT en distintas escalas. En el caso de Altea, además, reconocer las zonas y subzonas urbanísticas de la ciudad y analizar su evolución en términos de:
 - Comparativa de las **VUT de Altea** con otros municipios de la Comunitat Valenciana y de España.
 - Datos cuantitativos variados.
 - **En relación con la Oferta:**
 - Determinar el número de inmuebles que se dedican a esta actividad.
 - Estudiar los niveles de concentración de los pisos en determinadas zonas urbanas.
 - Analizar la evolución de la oferta reglada y no reglada.
 - Conocer los perfiles de los arrendatarios, ingresos derivados del alquiler de VUT, etc.
 - **En atención a la Demanda:**
 - Dimensión aproximada de la demanda de la oferta.
 - Número aproximado de turistas alojados y caracterización.
 - Volumen aproximado de gasto en alojamiento generado.
 - Nivel de ocupación, reservas y estacionalidad.
 - Visitantes.
 - Pernotaciones.

Para realizar este análisis se ha procedido a desarrollar las siguientes tareas:

- Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (datos ofrecidos por el INE).
- Datos de viviendas turísticas disponibles en la Comunitat valenciana.
- Análisis prospectivo de las llamadas plataformas *Peer to Peer* o *P2P* (de AIRDNA), a través de las cuales se ha realizado un contraste en torno al volumen de pisos, tipología a la que responden y su concentración. Dicho análisis se realiza en base a la oferta declarada en dichas plataformas. Conviene aclarar que en estas fuentes no se encuentra toda la oferta legal o reglada.
- Análisis de los principales estudios realizados sobre estas cuestiones en diferentes ámbitos geográficos (nacional, internacional, centrados en ciudades como Madrid y otras, véase el detalle en Anexos).
- Explotación de encuestas.
- Entrevistas con técnicos del ayuntamiento de Altea.
- Proceso de participación ciudadana.

2. Medir el IMPACTO de las VUT (esfera territorial, medioambiental, económica y social...).

- El impacto en el **sector inmobiliario**:
 - Incidencia en los precios del mercado de la vivienda en propiedad y la vivienda de alquiler.

- Descenso de stock de viviendas de uso principal (VP).
 - El impacto en la **gestión municipal**:
 - Mayor presión sobre los servicios públicos como transporte, salud, seguridad.
 - Carga administrativa por aumento en las solicitudes de licencias relacionadas con las VUT.
 - Dificultad para fiscalizar el cumplimiento normativo en el marco de las VUT.
 - El impacto sobre el **medioambiente**:
 - La proliferación de las VUT conlleva un aumento en el consumo de recursos naturales como agua, energía, generación adicional de ruidos, residuos.
 - Degradación del entorno urbano y paisajístico. Alteración del espacio público.
 - En el **sector económico**:
 - Posible impacto sobre los ingresos del ayuntamiento.
 - Presión fiscal diferencial sobre los ciudadanos y empresas.
 - Alteración de las cifras de empleo en sectores relacionados con el turismo y la industria del ocio.
 - El impacto en el resto de los tipos de alojamiento del sector turístico (competencia desleal).
 - En la **población**:
 - Desplazamiento de la población residente y posible pérdida de habitantes e identidad.
 - Seguridad.
 - Alteración de la convivencia.
3. Elaborar una serie de **RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS** de regulación de las VUT en Altea. Para ello se ha desarrollado las siguientes **tareas**:
- El análisis de la normativa aplicada en otras ciudades europeas a través un análisis de “*benchmarking*” y el establecimiento de algunas propuestas y recomendaciones basadas en él.
 - Análisis comparativo basado en las estrategias tomadas en distintas ciudades y CC.AA.
 - Posibilidades de actuación en base a la normativa vigente y el proceso participativo desplegado.

1.3.1 Metodología cuantitativa (fuentes de información y cálculo de indicadores)

Para evaluar el impacto de las VUT, se hizo necesario recolectar datos cuantitativos de diversas fuentes. Entre los datos y fuentes consultadas, destaca:

- Información obrante en Turisme de la Comunitat Valenciana (TCV, 2024):
 - Proporciona información sobre las tipologías turísticas en distintas escalas.
 - Estos datos fueron fundamentales para analizar las VUT en diferentes escalas en el contexto regional.
 - Permitieron evaluar la evolución de la oferta, tipologías de alojamiento, la cantidad de plazas, su ubicación y calcular determinados los índices e indicadores ponderados.
 - **Límite de los resultados:** La **ubicación geográfica**. Estos datos no están relacionados con el número de inscripción catastral de las viviendas, por lo que algunas VUT aparecen desubicadas (empleo de otros criterios como la dirección postal, números de policía, etc). En este sentido, es posible que algunas VUT no esté debidamente ubicadas.
- Información disponible en la plataforma URBO (2023):
 - Recoge información sobre la tasa de ocupación a lo largo del año 2023, los "blocked days", los ingresos promedio de los propietarios y otras informaciones relevantes como la ubicación aproximada de las VUT ofertadas en agosto de 2023 en las diferentes zonas de Altea.
 - **Límite de los resultados:** La limitación de datos de URBO (2023) es similar a los disponibles en TCV. Los propietarios proporcionan una ubicación aproximada de la VUT en el mapa, lo que provoca que los datos de las VUT (TCV) y de Airbnb (2023) no se superpongan geográficamente con precisión.
- Informe de Compatibilidad Urbanística municipal (2024):
 - Asegura la legalidad de la vivienda turística desde 2018. Permite ubicar las VUT de manera precisa por inscripción catastral.
 - **Límite de los resultados:** El informe de compatibilidad se restringe al período de 2018 hasta la actualidad. Por tanto, no es posible realizar un análisis exhaustivo utilizando únicamente esta escala temporal, tampoco adscribe el comportamiento del turista (como sí hace URBO).
- Censo de Vivienda y Población, INE (2011; 2021):

- Datos sobre el uso de la vivienda, tenencia de la vivienda, población y nacionalidad. Cabe destacar que la metodología empleada en los censos de 2011 y 2021 fue diferente, lo que podría implicar que el diagnóstico no refleje con total exactitud la realidad actual. Sin embargo, estos datos representan la única fuente disponible para realizar comparativas sobre las viviendas, por lo que se han utilizado como base para el análisis.
 - Estos datos están disponibles a nivel de secciones censales (contribuye a evaluar el impacto del incremento de las VUT sobre el sector residencial regular y sobre la población).
 - Se realizó una correlación entre las secciones censales (14) y las zonas urbanas (9) y subzonas urbanas de Altea (66) para entender los efectos de las VUT en las diferentes áreas.
 - **Límite de los resultados:** Las secciones censales no se superponen con las zonas urbanísticas. Algunas secciones censales abarcan dos zonas urbanísticas, mientras que una zona urbanística puede incluir hasta cuatro secciones censales. Lo ideal sería que los datos de vivienda y población estuvieran geolocalizados, pero la falta de información y desagregación obliga a acudir al Censo como única posibilidad de información para el cruce información.
- Encuesta de Ocupación (INE, 2019, 2022 y 2023):
 - Permite calcular la tasa de ocupación de los alojamientos tradicionales y de las VUT, la evolución de la tasa de ocupación a lo largo de los años y otros datos relevantes.
 - **Límite de los resultados:** Muchos de los datos sobre la tasa de ocupación, pernoctaciones y personal ocupado están incompletos. Además, Altea cuenta con tres campings, pero los datos de la encuesta de ocupación sólo consideran la información de uno de ellos. Para solucionar este problema, la Concejalía de Turismo de Altea ha contactado con los otros dos campings para solicitar información sobre la tasa de ocupación en los años 2022 y 2023.
- Portal Idealista:
 - Los datos de Idealista se utilizaron para analizar los precios por m² de venta y alquiler en los diferentes municipios de la provincia de Alicante y en algunas zonas de Altea.
 - **Limitación de los resultados:** Los valores del m² para venta o alquiler se basan en los precios que los propietarios o agencias proponen, y no necesariamente reflejan el precio final de compra o alquiler. Existen otras plataformas como el Idealista por lo que sus resultados sirven para observar tendencias.
- Sistema de referencia de los precios del alquiler:
 - Este sistema del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se utilizó para calcular el porcentaje del gasto de una persona dedicado al alquiler de una vivienda en las diferentes zonas de Altea.
- Otras fuentes de datos:
 - También se recopilaron datos de LABORA, el Ministerio de Transporte y otras entidades para completar el análisis.

A la hora de construir los principales indicadores de impacto, se ha acudido a los dos cálculos de referencia que vienen siendo utilizados en distintas ciudades. En este sentido, se debe prestar atención a los siguientes índices:

- 1) **Índice de presión residencial** (IPRE: nº de VUT s relacionadas con el parque de viviendas total).
- 2) **Índice de presión turística** (IPTUR: nº de VUT s relacionadas con la variable de población existente).



Imagen 2: Enfoque de VUT respecto al parque de vivienda y respecto a la población. Fuente: Elaboración propia

El cálculo de ambos indicadores permite obtener valores de referencia comparados entre diferentes municipios de la provincia de Alicante. También sirve para analizar diferentes zonas y subzonas en el núcleo urbano de Altea y en las urbanizaciones. En este sentido, se trata de un análisis que permite medir los fenómenos por debajo de la escala municipal, aunque también aseguran la comparación interterritorial con otras ciudades. Estos índices son de máximo interés a la hora de interpretar y de evaluar de los impactos de las VUT, ya que ponen en relación el peso que tienen estas VUT con los entornos urbanos más inmediatos.

Aunque se han calculado y analizado los dos índices de referencia, en el caso de Altea ha sido necesario desarrollar nuevos cálculos para comprender su realidad con mayor precisión. Altea presenta características muy diferentes a las de la mayoría de las grandes ciudades de España. Es una localidad costera donde aproximadamente la mitad de su parque residencial está destinado a viviendas de uso **no principal** (segunda residencia).

Esta situación es común en muchas otras ciudades costeras de España, salvo en algunas capitales. Por esta razón, tanto el índice de presión residencial como el índice de presión turística no aportan un valor significativo a la hora de realizar un diagnóstico fiel de este tipo de ciudades costeras con un alto porcentaje de segundas residencias. Esto nos ha llevado a dedicar tiempo y esfuerzo para estudiar alternativas más adecuadas.

En este contexto, **nuestra mayor contribución en este estudio ha sido de carácter metodológico**, desarrollando un indicador ponderado al que hemos denominado **Indicador de Vulnerabilidad socio territorial**. Este indicador tiene como objetivo identificar aquellas **subzonas más vulnerables** frente al crecimiento descontrolado del turismo o del uso turístico de viviendas.

Además, este indicador puede ser aplicado de forma efectiva en otras ciudades costeras de España que presenten características similares.

El índice ponderado se calcula utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Indicador de vulnerabilidad socio territorial} = (\text{IPRE} * \%VP/100 * \text{densidad vivienda}/100)$$

Donde:

- **Índice de Presión Residencial** es el número de VUT dividido por el total de inmuebles.
- **% de Vivienda Principal** es el coeficiente de viviendas de uso principales sobre el total de viviendas multiplicado por 100, según el Censo de 2021 para cada sección censal.
- **Densidad de viviendas:** Número total de viviendas/área (km2)

1.3.2 Metodología cualitativa (1): sistema de encuestas

En la **encuesta web** establece una batería de preguntas para aquellas personas que residen o son propietarias de viviendas habituales o VUT. La **ENCUESTA** cuenta un total de 18 preguntas. Un total de 6 preguntas se centraban en el impacto de la sostenibilidad económica, 5 hacían referencia a la sostenibilidad medioambiental y territorial, 4 se refieren a la sostenibilidad social y 3 se centran en un análisis más general (plantea directamente si las VUT tienen un impacto positivo, si hay zonas saturadas, si cabe limitarlas, zonas...).

El objetivo de la encuesta WEB era conseguir alcanzar a una gran masa de la población que contestara el cuestionario, sobre todo aquellos que no viven en la ciudad pero que son propietarios de vivienda. Es importante comprender las sensaciones y opinión que tiene la población de Altea sobre estas cuestiones.

En relación con la muestra, el objetivo era alcanzar un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%. Considerando una población de derecho cercana a 23.000 habitantes en la ciudad, se determinó que el tamaño de la muestra debía ser de 375 encuestas respondidas, registrándose finamente **403 respuestas válidas**.

Para asegurar la validez de la encuesta, solo se consideran aquellas respondidas por residentes, propietarios de viviendas o de establecimientos en la ciudad. Se excluyeron 39 encuestas que fueron contestadas por residentes de ciudades vecinas, o del resto de la provincia. Además, se consideraron válidas únicamente las encuestas que tenían más del 50% de las preguntas respondidas; se eliminaron 23 encuestas del análisis por tener menos del 50% de las preguntas contestadas. El modelo de encuesta se recoge en el anexo correspondiente.

1.3.3 Metodología cualitativa (2): Focus group (proceso de participación ciudadana)

Para elaborar este estudio, es imprescindible contar con la participación y opinión de todos los agentes sociales y las personas que se pueden ver afectadas o beneficiadas por la proliferación de las VUT. Se desarrolla un amplio proceso consultivo inspirado, entre otros documentos, en la **Guía de participación ciudadana para proyectos urbanísticos** de la Generalitat Valenciana. El proceso consistió en un **diseño metodológico cualitativo** que se apoya en el estudio documental de datos estadísticos, su contraste ciudadano utilizando la técnica del *Focus group* y la apertura de diversos canales de participación abierta y directa. El proceso se complementa con el uso de las encuestas mediante el uso de un formulario web y la disposición de una dirección de e-mail para resolver las dudas de la ciudadanía.

Las fases del proceso participativo son las siguientes:

- FASE 0. Prediagnóstico.
- FASE 1. Confirmar Diseño metodológico y actores que participan.
- FASE 2. Presentación pública y accesibilidad de la información.
- FASE 3. Diagnóstico de percepción, problemas, necesidades y expectativas.
- FASE 4. Propositiva (las fases 3 y 4 se realizaron conjuntamente).
- FASE 5. Devolución de resultados y deliberación.
- FASE 6. Evaluación del proceso participativo.

Estos **trabajos** se realizaron mediante las siguientes herramientas y técnicas etnográficas:

- Focus Group:**
 - 5 Talleres de diagnóstico de percepción, problemas, necesidades y expectativas, además de un taller más de tipo propositivo (propuestas que realicen las propias personas participantes).
 - 2 Talleres de devolución de resultados y deliberación.
- Consulta directa por escrito.
- Estudio documental de los precedentes sobre la materia y recogida de opiniones al respecto.
- Etnografía digital, usando medios de carácter telemático para la obtención de opiniones directas de los ciudadanos.
- Canales directos de aportación ciudadana utilizando la encuesta en formato formulario web habilitado al efecto por GEOINNOVA. También se pudo entregar en mano para evitar la brecha digital, en días y hora anunciados previamente.

El **resumen ejecutivo de los 7 Focus grupo talleres participativos** se resume a continuación (para más información véase los ANEXOS adjuntos):

- Primer Bloque (análisis y diagnósticos):
 - 1º Taller (23 de abril 2024): Participación de 15 entidades y empresas: la Asociación de Viviendas Turísticas de la Comunitat Valenciana (APTURCV), la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA), la Asociación Local de Comerciantes y Empresarios de Altea (ALCEA). En cuanto a las empresas participantes fueron: VERO HOLIDAY HOMES, AZUR INVEST, ALTEA LIFE REAL ESTATE, ATENEA INMOBILIARIA, GREENWICH VILLAGE, INMOALTEA, URBALTEA, ALTEA BLANCAAPARTMENTS, MIMAR ALTEA, jaHOUSE, Menina Group, Ana TECLES y Casa Carmen Altea.
 - 2º Taller (26 de abril 2024): Representantes de empresas vinculadas al resto de oferta alojativa, organizaciones empresariales y sindicales (federación del sindicato de la rama de hostelería), organizaciones empresariales, resto de empresas y establecimientos turísticos (incluido el comercio, restauración, hostelería, mediación turística y agencias de viaje, entretenimiento y ocio, turismo activo, ecoturismo, guías turísticos, y servicios turísticos complementarios, así como el comercio, incluidos los de venta al por menor de alimentos). Participaron 9 personas, siendo las organizaciones participantes HOSBEC, Comerciantes concesionarios del Mercado Municipal de Altea, Associació

Local de Comerciants i Empresaris d'Altea (ALCEA). Y las empresas participantes fueron RESTAURANTE E-TIKA, Taller de alojamiento tradicional, GREENWICH VILLAGE y Ana TECLES.

- 3º Taller (30 de abril 2024): Dirigido a organizaciones sociales, deportivas, culturales y resto de ámbitos.: Participaron 14 personas en representación de las organizaciones Associació d'autoconsum d'Altea, Caritas, Creu Roja d'Altea, Col·lectiu Cultural El Corfoll, Associació de Veïns de l'Olla i Cap Negret, Vecinos de Las Mimosas de Altea la Vella, Sociedad Filarmónica Alteanense, Confradia Castell de l'Olla, ecologistes en acció, Acció Ecologistes Agró, Associació Agrolotja y Associació de llauradors i ramaders d'Altea, así como de la empresa Savialtea.
- 4º Taller (3 de mayo de 2024): Dirigido al Consejo de Participación Ciudadana y los consejos sectoriales de urbanismo, mujer e igualdad, de comercio y turismo y el de medio ambiente, así como para los grupos municipales de la Corporación Local. Participaron 29 personas. Por los consejos de participación asistieron representantes de organizaciones y empresas: CLUB NÁUTICO DE ALTEA, Hotel Abaco Altea, Hotel Sh Villa Gadea, Mercado Municipal de Altea, Alcea, Asociación de Hosteleros y Empresarios de Altea (AHEA), Robert, UI L'Alacantí-Marines CCOO, Consuelo y Asociación de la Construcción y Afines de Altea (ACA). Participaron representantes de todos los grupos municipales de la corporación, como son Compromís, PPCV, PSPV-PSOE y VOX. Así como técnicos de la concejalía de urbanismo.
- 5º Taller (7 de mayo): Abierto a toda la ciudadanía. En el que participaron 59 personas.

En total han participado 126 personas en estos 5 talleres, muchos de ellos en representación de distintos agentes sociales, empresas y colectivos.

B) Segundo Bloque (Devolución de resultados y deliberación):

- 6º Taller (3 de octubre de 2024): Dirigido al sector turístico, organizaciones de otros ámbitos económicos y sociales, y abierto a la ciudadanía.
- 7º Taller (4 de octubre de 2024): Dirigido al Consejo de Participación Ciudadana y los consejos sectoriales de urbanismo, mujer e igualdad, de comercio y turismo y el de medio ambiente, así como para los grupos municipales de la Corporación Local.

Han participado 100 personas en los talleres de la fase devolución de resultados y deliberación. Anotar que la participación de otras administraciones en materia de turismo se ha realizado solicitando por escrito sus aportaciones, habiéndose remitido a Generalitat Valenciana y Patronato de Turismo de la Costa Blanca.

Por tanto, han sido **591 personas las que han participado en las fases de diagnóstico de percepción, problemas, necesidades y expectativas y propositivo**, y 100 en la de devolución de resultados y deliberación.

La metodología **aplicada en los talleres** ha sido la siguiente (percepción, problemas, necesidades y expectativas, así como propositivo, se aplicó las siguientes metodologías participativas y de implicación):

- 1 Explicación a las personas participantes de la metodología a seguir en el taller.
- 2 Presentación de un diagnóstico general con la utilización de datos objetivos de evolución de las VUT y otros parámetros de crecimiento urbano y servicios disponibles.
- 3 Se invita a la intervención de las personas asistentes.
- 4 Se identifican y anotan en una pizarra los impactos (económicos, territoriales y sociales) tanto positivos como negativos, para proceder a su análisis posteriormente (véase en el apartado de ANEXOS).
- 5 Tras esas aportaciones y su reflejo en un lugar visible para las personas participantes, se solicita que se plantearan posibles soluciones y/o medidas a tomar para paliar los impactos negativos y, en su caso, maximizar los positivos.
- 6 Se pidió que se concretaran si esas percepciones y propuestas se aplican en todo el municipio, o si se debían de aplicar a zonas concretas, variar la intensidad de las medidas y la mitigación de impactos.
- 7 En los Talleres de devolución de resultados y deliberación, se solicita que se valoren las propuestas que se plantean en el estudio para su ejecución por parte del Ayuntamiento.

- 8 Por cada una o un grupo de ellas, se abre un turno de palabra.
- 9 En todos los talleres, se tomaron nota de todas las aportaciones, que se mostraron en un soporte que pudieron ver todos los asistentes.

Información accesible sobre todo el proceso. en la página web <https://estudiovutaltea.geoinnova.org/>.

La página web detalla:

- 1 Problemática y objetivos.
- 2 Porqué es necesario el estudio de la vivienda de uso turístico.
- 3 Fases de ejecución del estudio.
- 4 La participación en el estudio.
- 5 Fases del proceso participativo.
- 6 El trabajo de campo y métodos de participación.
- 7 ¿Cómo se puede participar?
- 8 ¿Cuándo y dónde se puede participar?
- 9 Datos de la Oficina de consulta virtual.
- 10 Enlace para descarga de documentos informativos:
 - a. Guía del proceso.
 - b. Folleto informativo con los métodos de participación, días, horas y lugares.
 - c. Formulario para ser descargado y, en su caso, impreso por el interesado u otra persona, y pueda ser entregado en mano en el lugar indicado.
- 11 Acceso a la encuesta en formato Formulario Web de participación directa de la ciudadanía.



Imagen 3: Página de participación ciudadana. Fuente: Elaboración propia

2 EL CONTEXTO GEOGRÁFICO DE LAS VUT

2.1 Estado de la cuestión en España, la Comunitat Valenciana y en la provincia de Alicante

Se puede afirmar que las VUT, existen desde el inicio del propio fenómeno turístico en España. Es especialmente visible, en el momento en que se produjo un fuerte desarrollo inmobiliario en los municipios costeros y litorales del mediterráneo occidental, a mediados de los años sesenta (Vera, 1987). Esta realidad confunde, con cierta facilidad, las lógicas de desarrollo turístico con el desarrollo inmobiliario, dejando tras de sí importantes impactos de tipo social, económico y medioambiental.

Sin embargo, con la aparición de plataformas P2P basadas en un principio de economía colaborativa, se ha experimentado nuevas formas de hacer turismo que alteran los ámbitos de la contratación, venta y formas de alojamiento. Se puede afirmar que este tipo de oferta es mucho más flexible, directa y repercute de forma directa en la política de precios. El fenómeno reciente de las VUT, requiere de un profundo análisis, del que ahora mismo se está haciendo cargo tanto la academia como las administraciones.

En cualquier caso, las VUT “actuales”, han logrado encontrar su espacio dentro de la cadena de valor turística. Las administraciones están adaptando el marco legal a esta nueva realidad. En este sentido, se están modificando diversas leyes y reglamentos, tal y como se detalla en el capítulo 4 de este estudio.

Para entender el panorama esbozado por las VUT a nivel nacional, es importante analizar su crecimiento en diversas comunidades, así como el papel que está desempeñando la Comunitat Valenciana. Explorar el fenómeno en distintos espacios geográficos, permite comprender mejor el lugar que ocupa Altea en este contexto.

A continuación, se presentan los principales datos sobre la oferta y evolución que plantean las VUT en España. Tras un análisis por CCAA, provincias y municipios, se hace el especial énfasis en el municipio de Altea dentro de su contexto específico de la provincia de Alicante.

Para realizar este análisis, se han recopilados los datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE), los publicados por Turisme Comunitat Valenciana (TCV) proporcionados por la Generalitat Valenciana, además de otros datos relevantes para comprender el fenómeno: precio del alquiler y m2 disponibles (según fuentes contrastadas como Idealista). Es importante anotar que las diferentes fuentes de información no se encuentran completamente homogenizadas, por lo que algunos datos deben ser tomados con cierta precaución. Por este motivo, se hacen las pertinentes observaciones aclaratorias.

Para entender el panorama de las VUT a nivel nacional, es fundamental analizar la magnitud y tendencias de crecimiento en diversas comunidades. Por otro lado, el papel que desempeña la Comunitat Valenciana es singular, debido al papel tradicional que juega esta autonomía dentro del “modelo turístico residencial”. En cualquier caso, explorar las diferentes escalas permite comprender mejor el lugar que ocupa la ciudad de Altea en contextos amplios. En un escenario en el que proliferan las VUT de forma generalizada, el estudio y conocimiento “macro” del fenómeno puede ofrecer nuevas pistas sobre los patrones y tendencias de cambio.

En la tabla 1, se observa cómo España posee 340.424 VUT y 1.737.509 plazas (INE, 2023). En general, existen tendencias dispares en el crecimiento de las VUT y en las plazas de alojamiento turístico en las diferentes CCAA entre 2020 y 2023. Algunas comunidades experimentan aumentos significativos (Comunitat Valenciana y Andalucía), mientras que otras muestran tendencias a la reducción (Cataluña, Baleares y Madrid). En términos absolutos de VUT, la Comunitat Valenciana posee (17,1%) del total de España, solo por debajo de Andalucía (23,2%). El crecimiento y proliferación de las VUT en la Comunitat Valenciana parte de la vocación de su modelo turístico residencial. Su confort climático y su ubicación costera, la convierten en un lugar que favorece este tipo de turismo. La Comunitat Valenciana acredita una gran cantidad de segundas residencias y de viviendas vacías, que representan el 36,8% de todo el parque de viviendas. Este es, sin lugar a dudas, el punto de partida que favorece la proliferación de las viviendas destinadas al alquiler turístico y que no deben ser confundidas con las viviendas de uso no principal (VNP).

COMUNIDAD AUTÓNOMA	VUT (2020)	VUT (2023)	% VUT (2023)	PLAZAS (2020)	PLAZAS (2023)	% Plazas de VUT (2023)	Viviendas de uso no principal (segunda residencia)
España	321.496	340.424	100	1.627.377	1.737.509	100	8.087.091
Andalucía	67.392	79.065	23,2	340.256	395.467	22,8	1.431.876
Comunitat Valenciana	54.638	58.337	17,1	283.900	302.921	17,4	1.263.285
Cataluña	63.199	52.026	15,3	328.147	289.637	16,7	925.770
Canarias	37.791	44.376	13,0	162.121	188.355	10,8	268.386
Balears, Illes	29.237	26.507	7,8	182.748	165.717	9,5	210.585
Galicia	12.548	18.080	5,3	67.050	95.778	5,5	666.696
Comunidad de Madrid	19.597	16.970	5,0	70.522	64.811	3,7	410.454
Principado de Asturias	4.891	7.036	2,1	24.698	35.015	2,0	227.775
Región de Murcia	6.146	6.952	2,0	32.079	36.144	2,1	303.603
Cantabria	4.886	6.920	2,0	24.578	34.994	2,0	145.413
Castilla Y León	5.794	6.612	1,9	33.058	38.551	2,2	804.216
País Vasco	4.598	5.121	1,5	19.424	21.839	1,3	155.571
Castilla - La Mancha	3.327	4.120	1,2	20.317	24.811	1,4	547.578
Aragón	3.767	4.041	1,2	20.167	21.661	1,2	301.128
Extremadura	1.366	1.592	0,5	6.594	7.844	0,5	264.141
Comunidad Foral De Navarra	1.071	1.340	0,4	4.906	6.601	0,4	74.775
La Rioja	1.139	1.228	0,4	6.401	6.963	0,4	79.775
Melilla	43	54	0	158	218	0	3.813
Ceuta	66	47	0	253	182	0	2.937

Tabla 1: Datos de las viviendas turísticas y de segundas residencias por comunidad autónoma según Instituto Nacional de Estadística (INE, 2020; 2023).

La siguiente **tabla 2**, proporciona más información en detalle sobre la presencia de VUT en diferentes CCAA de España. Lo hace tanto en el año 2020 como en el 2023. Además, muestra el porcentaje de estas viviendas en relación con el llamado **índice de presión turística residencial**¹ en cada región durante ambos años. También se incluyen aquellos datos relativos al número de plazas de alojamiento turístico total que existe en cada comunidad autónoma en este periodo. Es igualmente relevante, adjuntar el **índice de presión turística**², puesto que refleja el porcentaje existente de plazas VUT en relación con la población total de cada comunidad autónoma. Para realizar este indicador, se ha tomado como referencia el mes con más población realizando sus vacaciones (agosto, 2020 y 2023).

En este contexto, la **Comunitat Valenciana** muestra un incremento en el número de VUT, que se observa perfectamente en el acumulado de cifras absolutas, pero también se comprueba en el porcentaje de presión turística residencial. De hecho, este territorio es una de las regiones con mayor índice de presión turística en ambos años, estando sólo por detrás de las Islas Canarias y de Baleares.

De hecho, por razones esencialmente de tamaño, la comunidad de Andalucía muestra un mayor número absoluto de VUT tanto en 2020 como en 2023, pero la Comunitat Valenciana tiene una presión turística residencial ligeramente más alta en ambos años. Conviene destacar que los indicadores de presión residencial y turística han bajado en las Islas Baleares, Catalunya y Comunidad de Madrid, seguramente motivado por la puesta en marcha de regulaciones más restrictas en sus comunidades.

Hay una cuestión que conviene anotar y que es importante. El aumento de VUT debe relacionarse con el aumento en la oferta de viviendas en el territorio, pero también, sobre todo, con los procesos de reglaje de este tipo de oferta, que antaño era ilegal y que estaban ocultas en el parque inmobiliario preexistente.

¹ **Índice de Presión Turística Residencial en adelante IPRe (% de VUT/viviendas censadas*100):** Este indicador indica el número de VUT por cada 100 Viviendas Familiares (VF). Un valor más alto significa una mayor concentración de VUT en relación con las viviendas.

² **Índice de Presión Turística en adelante IPTur (% de plazas de VUT/población*100):** Este indicador muestra la proporción de **plazas de VUT** por cada 100 habitante de la comunidad autónoma. Un valor más alto indica una mayor disponibilidad de alojamiento turístico en relación con la población.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	VUT (2020)	VUT (2023)	IPRe (2020)	IPRe (2023)	PLAZAS (2020)	PLAZAS (2023)	IPTur (08/2020)	IPTur (08/2023)
España	321.496	340.424	1,28	1,29	1.627.377	1.737.509	3,43	3,58
Andalucía	67.392	79.065	1,55	1,69	340.256	395.467	4,00	4,59
Comunitat Valenciana	54.638	58.337	1,74	1,78	283.900	302.921	5,56	5,70
Cataluña	63.199	52.026	1,64	1,33	328.147	289.637	4,22	3,61
Canarias	37.791	44.376	3,63	4,08	162.121	188.355	7,42	8,42
Balears, Illes	29.237	26.507	4,98	4,06	182.748	165.717	15,40	13,46
Galicia	12.548	18.080	0,78	1,03	67.050	95.778	2,49	3,54
Comunidad MADRID	19.597	16.970	0,68	0,57	70.522	64.811	1,05	0,93
Asturias, Principado De	4.891	7.036	0,80	1,04	24.698	35.015	2,46	3,47
Murcia, Región De	6.146	6.952	0,79	0,82	32.079	36.144	2,09	2,30
Cantabria	4.886	6.920	1,36	1,80	24.578	34.994	4,20	5,92
Castilla Y León	5.794	6.612	0,34	0,38	33.058	38.551	1,39	1,61
País Vasco	4.598	5.121	0,45	0,48	19.424	21.839	0,88	0,98
Castilla - La Mancha	3.327	4.120	0,27	0,31	20.317	24.811	0,99	1,18
Aragón	3.767	4.041	0,48	0,50	20.167	21.661	1,51	1,61
Extremadura	1.366	1.592	0,21	0,23	6.594	7.844	0,62	0,74
Comunidad Navarra	1.071	1.340	0,35	0,41	4.906	6.601	0,74	0,97
Rioja, La	1.139	1.228	0,57	0,60	6.401	6.963	2,00	2,15
Melilla	43	54	0,16	0,18	158	218	0,19	0,25
Ceuta	66	47	0,25	0,17	253	182	0,30	0,22

Tabla 2: Índice de presión residencial e índice de presión turística por comunidad autónoma. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE, 2020; 2023).

Cuando analizamos la cantidad total de VUT a nivel provincial, sobresalen las provincias de Málaga y Alicante. Ambos territorios experimentan un marcado incremento en apenas tres años. En cuanto al **índice de presión turística residencial**, Alicante sólo es superada por Baleares, Las Palmas, Girona y Santa Cruz de Tenerife, con una tasa del 2,81% de VUT por cada 100 viviendas familiares. Por otro lado, al considerar el **índice de presión turística por población**, destaca Girona, Baleares, Málaga y Alicante, que presentan los mayores índices. En el caso de Alicante, se dan 10,33 plazas de VUT por cada 100 habitantes (INE, 2023). Anotar que los datos oficiales de Turisme de la Comunitat Valenciana prácticamente duplican estos valores (tabla 4).³

PROVINCIAS	VUT (2020)	VUT (2023)	% IPRe (2020)	%IPRe (2023)	Plazas (2020)	Plazas (2023)	% IPTur (2020)	% IPTur (2023)
Total Nacional	321.496	340.424	1,28	1,29	1.627.377	1737509	6,54	6,86
1º Málaga	34.567	39.041	3,85	3,92	178.116	197.849	10,56	11,30
2º Alicante/Alacant	35.716	37.962	2,8	2,81	191.898	201.492	10,21	10,33
3º Balears, Illes	29.237	26.507	4,98	4,06	182.748	165.717	15,60	13,84
4º Palmas, Las	20.272	24.062	3,81	4,37	88.681	104.014	7,84	9,12
5º Girona	22.106	21.632	4,52	4,27	129.896	122.515	16,62	15,14
6º Santa Cruz de Tenerife	17.519	20.314	3,44	3,78	73.440	84.341	7,03	7,94
7º Madrid	19.597	16.970	0,68	0,57	70.522	64.811	1,04	0,94
8º Cádiz	11.820	14.894	1,91	2,3	59.624	74.506	4,79	5,96
9º Barcelona	25.956	14.713	1	0,57	107.367	75.645	1,87	1,30
10º Valencia/València	13.348	13.355	0,92	0,9	61.980	63.868	2,39	2,40
11º Tarragona	12.688	12.898	2,41	2,33	75.427	74.532	9,23	8,79
Total 11 provincias	242.826	242.348	2,8	2,81	1.219.699	1.229.290	4,90	4,85
Total 41 provincias	78.670	98.076	0,42	0,51	4.076.78	508.219	1,81	2,24

Tabla 3: Datos de las viviendas y plazas turísticas por provincia según Instituto Nacional de Estadística (INE, agosto de 2020; 2023).

³ Aunque los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) nos ofrecen una primera aproximación sobre el tema, es importante tener en cuenta que la metodología utilizada del INE es extraída de las plataformas P2P, a la diferencia de la Comunidad Valenciana, que proporciona el dato de todas aquellas viviendas registradas de forma reglada por el organismo autonómico competente.

El aumento en el número de VUT en Alicante refleja de forma muy clara sus condiciones de partida para el desarrollo de esta modalidad turismo. Sin embargo, este crecimiento plantea importantes desafíos en términos de gestión urbana y de preservación del patrimonio, así como la necesidad de asegurar un turismo más sostenible y de calidad, tanto para los residentes como para los visitantes de los distintos municipios en su territorio.

La Tabla 4 ofrece una comparación entre los datos VUT en los años 2020 y 2023 (INE, utilización de datos en plataformas P2P) y el total de VUT registradas en Turisme Comunitat Valenciana.

Aquí se destacan dos puntos importantes:

- El peso de la provincia de Alicante:** Suma un total de 65.067 viviendas. De los 14 municipios con mayor cantidad de VUT en la comunidad, la mayoría se concentran en esta provincia, con excepción de Peñíscola (Castellón), València y Gandía (Valencia). Estos 14 municipios juntos representan más del 60% de toda la oferta de VUT.
- Diferencia entre VUT registradas y publicadas en plataformas P2P:** Como se ha apuntado, existe una cantidad notablemente mayor de VUT registradas en Turisme Comunitat Valenciana en comparación con aquellas publicadas u ofertadas en plataformas P2P procedentes del INE.

	VUT (INE, 2020)	VUT (INE, 2023)	VUT (TCV, 2024)
COMUNITAT VALENCIANA	54.638	58.337	97.363
ALACANT	35.716	37.962	65.067
Torrevieja	3.839	4.580	8.794
Benidorm	2.514	2.884	7.257
Xàbia/Jávea	2.826	3.025	6.087
Dénia	3.416	3.647	5.560
Orihuela	2.593	2.679	5.350
Calp	2.918	3.059	5.185
Alicante	3.815	3.418	3.911
Santa Pola	1.237	1.657	3.090
Teulada-Moraira	1.285	1.398	2.413
Altea	1.275	1.267	2.222
CASTELLÓ	5.574	7.020	13.890
Peñíscola	1.377	1.640	3.230
VALÈNCIA	13.348	13.355	16.693
València	6.899	5.892	5.756
Gandía	1.102	1.227	2.733

Tabla 4: Análisis comparativo de los VUT disponibles en el INE (2020;2023) y los datos disponibles en el Turisme de la Comunitat Valenciana (TCV, 2024)

La Tabla 5 resalta los 10 municipios con el mayor número de VUT en la provincia de Alicante. En este listado ya aparece Altea según los datos manejados por la Generalitat. Se observa el estado y evolución en tres momentos importantes, sobre todo tras 2017 (remarcar en este sentido, el papel fundamental que ha tenido la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Una legislación que provoca una nueva regulación que obliga al reglaje y normalización de las VUT, con la intención de perseguir la competencia desleal, entre otros muchos efectos).

Desde entonces, se puede decir que todos los municipios de la provincia de Alicante han experimentado un aumento de VUT muy considerable. Por ejemplo, Altea, que registraba un total de 309 VUT en el año 2012, 478 en el año 2017, y alcanza un total de 2.222 VUT en 2024. Esta evolución significa una tasa de crecimiento realmente del +365%.

- Torre Vieja:** Experimenta un aumento significativo de 74 VUT en 2012 a 1.648 en 2017 y alcanza un impresionante total de 8.794 en 2024, con un aumento del 434% desde 2017.
- Benidorm:** A pesar de una ligera disminución entre 2012 y 2017 de 2.678 a 1.596 VUT, recupera su crecimiento y llega a 7.257 VUT en 2024, con un aumento del 355% desde 2017.
- Xàbia/Jávea:** Mantiene una cifra estable entre 2012 y 2017, con un ligero descenso, pero experimenta un aumento significativo en 2024 llegando a 6.087 VUT, con un incremento del 399% desde el año 2017.
- Dénia:** Experimenta un crecimiento constante, pasando de 804 VUT en 2012 a 1.539 en 2017, y alcanzando 5.560 VUT en 2024, con un aumento del 261% desde 2017.
- Orihuela:** Experimenta un crecimiento notable, pasando de 521 VUT en el año 2012 a 1.206 en 2017, y llegando a 5.350 VUT en 2024, con un aumento del 344% desde 2017.

Ranking	Municipios	Total VUT 2012	Total VUT 2017	Total VUT 2024	% variación (2012 - 2017)	% variación (2017- 2024)
	Total General	9130	15.371	65.067	68	323
1º	Torre Vieja	74	1.648	8.794	2.127	434
2º	Benidorm	2678	1.596	7.257	-40	355
3º	Xàbia/Jávea	1266	1.219	6.087	-4	399
4º	Denia	804	1.539	5.560	91	261
5º	Orihuela	521	1.206	5.350	131	344
6º	Calp	865	1.107	5.185	28	368
7º	Alacant/Alicante	246	1.549	3.911	530	152
8º	Santa Pola	86	796	3.090	826	288
9º	Teulada/Moraira	256	626	2.413	145	285
10º	Altea	309	478	2.222	55	365
	Total 10 Ciudades	16.235	27.135	114.936	67	324
	Demás Ciudades	7.105	11.764	49.869	66	324

Tabla 5: Datos de las viviendas y plazas turísticas por municipio según datos del Turisme de la Comunitat Valenciana (TCV, febrero de 2024).

Es evidente que son precisamente en las ciudades litorales, con una sólida tradición en turismo de tipo residencial, donde se concentran actualmente la mayor cantidad de VUT, tal y como lo muestra la Tabla 6.

Municipios	Población (INE 2023)	VUT (TCV) 2024	Plazas VUT (TCV)	VF (Uso no principal)2021	VF (Uso principal) 2021	VF (Total) 2021
Torre Vieja	100.000	8.794	37.605	85.908	36.828	122.736
Orihuela	84.054	5.350	25.301	56.703	31.806	88.509
Alicante	348.901	3.911	18.012	51.792	135.864	187.656
Benidorm	70.000	7.257	29.155	30.927	29.550	60.480
Santa Pola	36.174	3.090	15.562	30.438	14.718	45.156
Dénia	46.042	5.560	27.719	27.588	17.649	45.237
Calp	26.821	5.185	26.209	16.317	9.837	26.157
Xàbia/Jávea	30.249	6.087	38.242	14.994	11.823	26.820
Altea	23.820	2.222	11.377	9.015	9.294	18.309
Teulada/Moraira	12.515	2.413	15.060	7.812	4.959	12.771

Tabla 6: Datos de Población, VUT y Plazas de VUT y Uso de las Viviendas. Fuente: TCV, (febrero de 2024); Censo de la Vivienda (2021); INE (2023)

Por ejemplo:

- Torre Vieja:** cuenta con 8.794 VUT en 2024, que refleja una marcada presencia de segundas residencias con 85.908 viviendas de uso no principal en 2021.
- Orihuela:** registra 5.350 VUT en 2024, con un total de 56.703 viviendas de uso no principal en 2021.
- Dénia:** cuenta con 5.560 VUT en 2024 y una notable cantidad de viviendas de uso no principal **que** alcanza las 27.588 en 2021.
- Benidorm:** con 7.257 VUT en 2024, junto con 30.927 viviendas de uso no principal en 2021.
- Altea:** Con una población de 23.820 habitantes, posee un total de 9.015 viviendas de uso no principal y 2.222 VUT en 2024,
- Santa Pola:** Registra 3.090 VUT en 2024, con 30.438 viviendas de uso no principal en 2021.

Se ha considera interesante elaborar unas cartografías temáticas que permitan observar el fenómeno total de las VUT y de las plazas de VUT (mapa 1). Es posible observar con claridad la concentración preferente en los municipios litorales de Alicante y en aquellas ciudades con mayor tradición en segundas residencias o que acreditan un modelo de turismo residencial consolidado en el tiempo.

El mapa 1 y 2 de las VUT (número y plazas), al compararse con el mapa 3 a respecto del % de viviendas no principal, permite observar que hay una cierta correlación entre los datos. Se comprueba que las ciudades que poseen una alta tasa de viviendas no principales tienen un alto número de VUT y de Plazas. Este reflejo se ve comprueba muy bien en una ciudad como Altea, que acredita un 49% de viviendas no principales, con un número elevado de VUT (2.222) y su correspondencia en cuanto a plazas disponibles (11.377).

Sin embargo, no se puede afirmar con absoluta certeza si las segundas residencias o las viviendas vacías están dando lugar a las VUT de forma directa. Pueden llegar de la obra nueva, o pueden surgen del simple afloramiento de segundas residencias. En el caso de Altea parece ser así, en tanto el planeamiento urbanístico no es demasiado dinámico en cuanto a nuevas promociones y se está redactando un nuevo Plan General.

En realidad, es muy previsible que existan viviendas principales que estén cambiando su uso. Por su rentabilidad, el régimen de propiedad está retirando sus viviendas del mercado de alquiler regular, con la intención de destinarlas al mercado turístico. Todo ello con su consecuente impacto en la subida de precios de la venta o del alquiler. Al menos, ésta es la situación de coyuntura dominante en los últimos años.

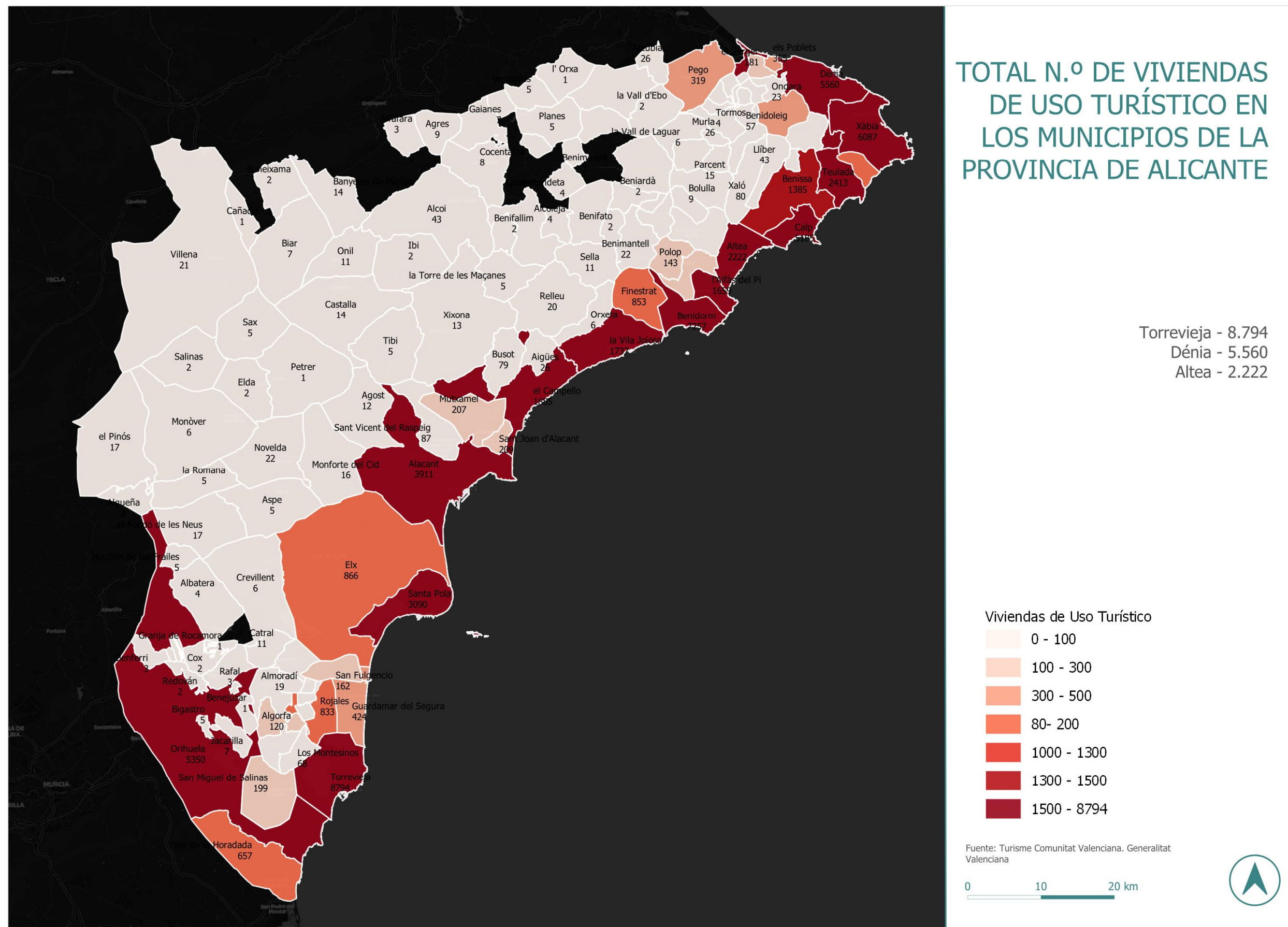


Imagen 4: Datos del total de VUT por municipio de la provincia de Alicante (TCV, febrero de 2024)

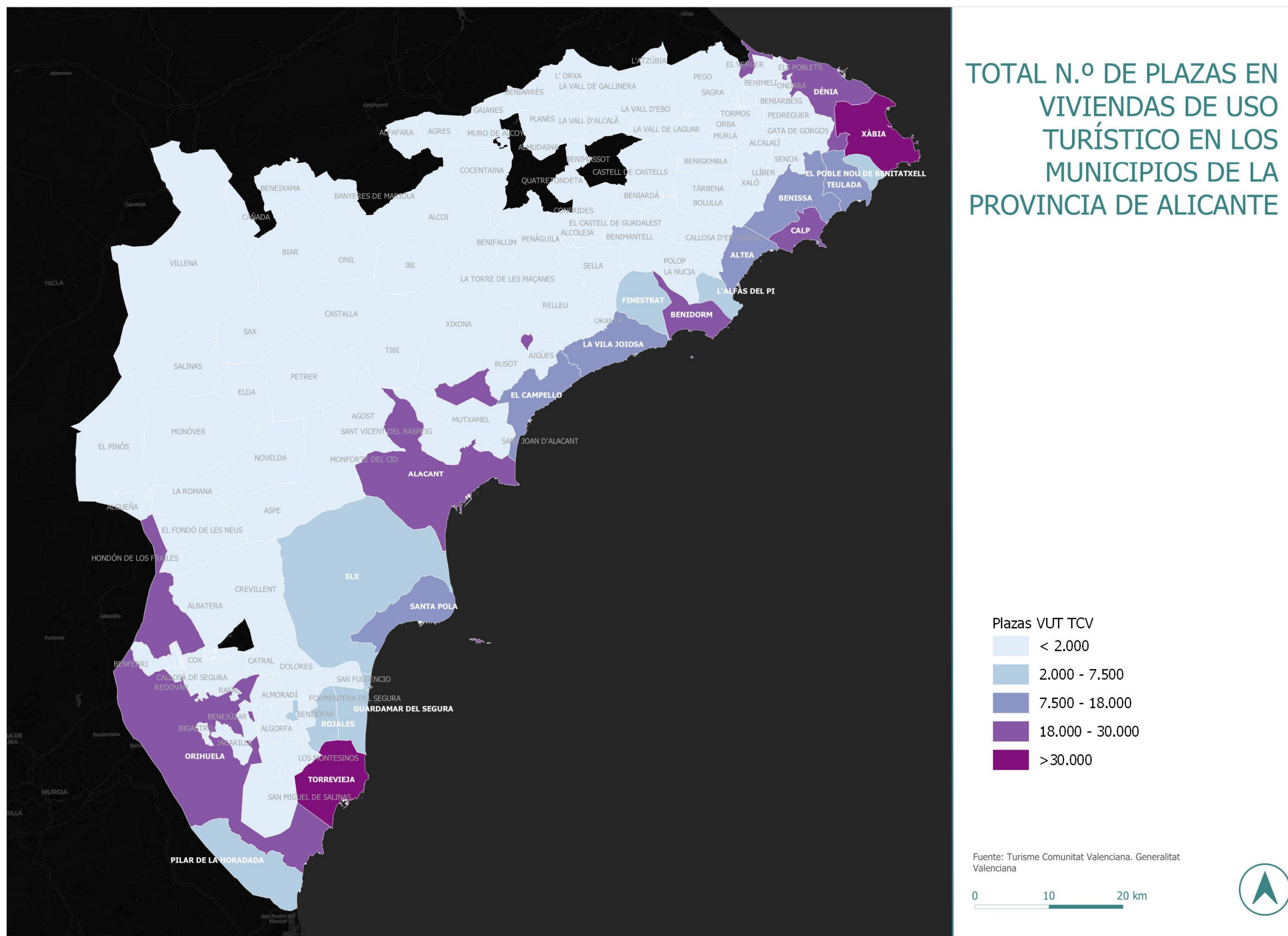


imagen 5: Datos del total de plazas de VUT por municipio de la provincia de Alicante (TCV, febrero de 2024)

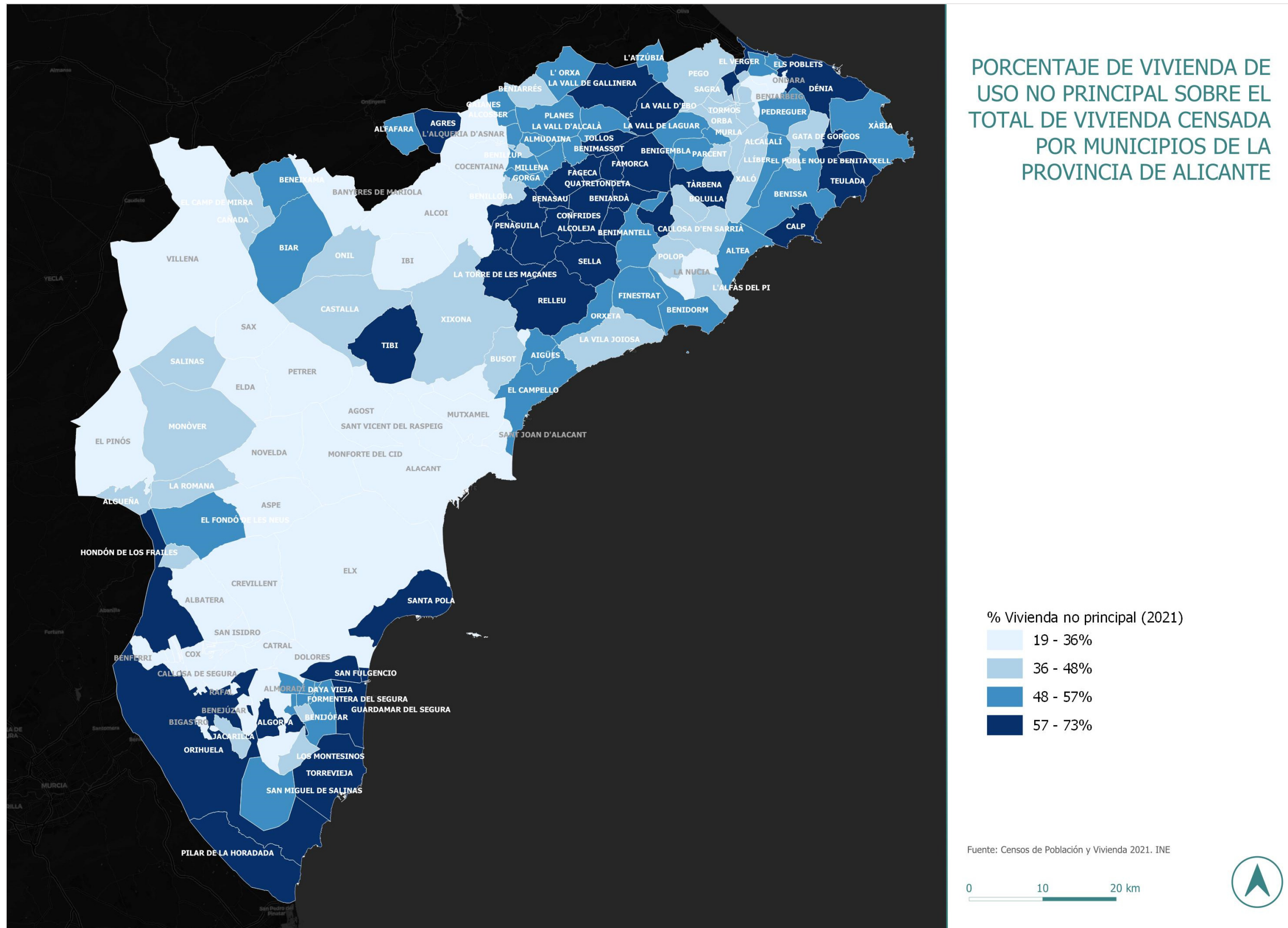


Imagen 6: % de Vivienda de uso no principal sobre el total de vivienda censada por municipios de la provincia de Alicante (Censo de la vivienda, 2021)

En el contexto provincial existen otros indicadores de interés que deben ponerse de manifiesto. Es evidente que Altea ha destacado en el año 2023 por el elevado número de transacciones inmobiliarias de compraventa en la provincia de Alicante. Este fenómeno se visualiza claramente en el mapa durante ese periodo. También observa un notorio aumento de estas operaciones, especialmente en los municipios costeros y del norte de la provincia, entre los cuales se encuentra Altea, con un total de 749 transacciones de compraventa de viviendas de segunda mano (mapa 4).

Este escenario sugiere una dinámica del mercado inmobiliario en la que cabe la posibilidad de invertir en viviendas turísticas como una respuesta atractiva. La capacidad de generar ingresos mediante el alquiler de estas propiedades ofrece una oportunidad para los inversores interesados en aprovechar el crecimiento del mercado de compraventa en la región. Altea emerge como es una ciudad muy atractiva para considerar esta opción de inversión.

En todo caso, no resulta tan sencillo establecer una conexión directa entre estos datos y la proliferación de viviendas turísticas. Sin embargo, es cierto que se observa un aumento en la compra y venta de propiedades en aquellos municipios con mayor actividad turística y presencia de VUT, especialmente en aquellos ubicados en la costa, como en las comarcas de la **Marina Alta y Baixa**. Estos datos, deben considerarse como un fenómeno coyuntural, a efectos de conocer el mercado de las viviendas en el litoral de la provincia.

Otro de los indicadores, es el **notable aumento del precio por m2 de la vivienda**. En la provincia de Alicante, por ejemplo, se ha observado una variación del 10% en el precio de la vivienda en general, destacándose por encima de las provincias de Valencia y Castellón y, de la media nacional (España/2.056). De manera destacada, el municipio de Altea, según datos recopilados por Idealista, se sitúa entre los **cinco primeros en el ranking en la provincia de Alicante, con un precio de 2.941 euros** por m² (ver tabla 7/mapa 5), quedando por debajo de Teulada-Moraira, Jávea/Xàbia, Benissa y El Poble Nou de Benitatxell, pero superando a las ciudades de Alicante, Benidorm, Calp y Dénia. Este incremento en el valor del m² no solo refleja la demanda creciente de propiedades en la zona, sino también la influencia de factores como la **oferta limitada** y la **alta demanda de viviendas turísticas** en destinos como Altea.

Ranking	Localización	Venta/Precio M2 Feb 2024	Variación Anual	Máximo Histórico
-----	España	2.056	7,20%	2.115 €/m2 jun 2007
1º	Alicante/Alacant	2.090	10,00%	2.184 €/m2 feb 2006
2º	Valencia/Valencia	1.418	8,80%	1.943 €/m2 oct 2006
3º	Castellón/Castelló	1.219	6,40%	1.953 €/m2 jul 2007
1º	Teulada/Moraira	3.588	3,40%	3.668 €/m2 dic 2023
2º	Jávea/Xàbia	3.148	8,40%	3.148 €/m2 feb 2024
3º	Benissa	3.050	-1,20%	3.153 €/m2 abr 2023
4º	El Poble Nou de Benitatxell	3.043	6,20%	3.101 €/m2 ene 2024
5º	Altea	2.941	11,50%	2.941 €/m2 feb 2024
6º	Calp	2.902	11,00%	2.902 €/m2 feb 2024
7º	Finestrat	2.831	7,60%	2.831 €/m2 feb 2024
8º	Denia	2.627	9,40%	2.627 €/m2 feb 2024
9º	Benidorm	2.549	12,20%	2.559 €/m2 sep 2008
10º	Pilar de la Horadada	2.514	11,70%	2.514 €/m2 feb 2024
11º	Alfaz del Pi	2.510	11,00%	2.519 €/m2 ene 2024
30º	Alicante/Alacant	1972	16,9%	1.972 €/m2 feb 2024
65º	Villena	677	8,4	916 €/m2 ago 2010

Tabla 7: Precio de venta del m2 en los municipios de la provincia de Alicante según datos del Idealista (febrero de 2024)

El análisis del impacto del precio del alquiler es crucial para comprender la dinámica inmobiliaria en la provincia de Alicante. Al examinar detenidamente la tabla 8, se revelan diversas tendencias y comparativas que suscitan preguntas sobre las causas que hay detrás de los máximos históricos (particularmente en Altea). Inicialmente, notamos que la Comunitat Valenciana se sitúa en el 7º lugar del ranking nacional en cuanto al precio del alquiler por m², alcanzando su punto más alto en el mes de febrero de 2024.

Localización	Alquiler/Precio m2 feb 2024)	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico
España	12,6 €/m2	1,70%	5,50%	11,90%	12,6 €/m2 feb 2024
Madrid Comunidad	16,8 €/m2	2,00%	4,90%	13,90%	16,8 €/m2 feb 2024
Baleares	16,5 €/m2	1,80%	3,30%	17,50%	16,5 €/m2 ago 2023
Cataluña	16,4 €/m2	0,50%	3,80%	10,80%	16,4 €/m2 feb 2024
Euskadi	13,4 €/m2	0,20%	2,10%	6,00%	13,4 €/m2 feb 2024
Canarias	13,2 €/m2	1,50%	1,80%	13,60%	13,2 €/m2 feb 2024
España	12,6 €/m2	1,70%	5,50%	11,90%	12,6 €/m2 feb 2024
Andalucía	10,9 €/m2	1,30%	4,70%	14,20%	10,9 €/m2 feb 2024
Comunitat Valenciana	10,3 €/m2	1,10%	2,70%	15,80%	10,3 €/m2 feb 2024

Tabla 8: Precio del alquiler (m2) en las comunidades autónomas de España según datos del Idealista (febrero de 2024)

Altea ocupa la 4ª posición en el ranking del precio del alquiler por metro cuadrado. La presencia de máximos históricos en el precio del alquiler, plantea interrogantes sobre las posibles causas detrás de este fenómeno. En este sentido, es factible considerar varios factores: la llegada de inversores extranjeros, la rentabilidad de alquilar la vivienda turística frente otras modalidades, el atractivo de las viviendas turísticas como inversión... Es más que probable que una combinación de todos estos factores, haya contribuido al aumento de los precios del alquiler, tanto en Altea como en el resto de España.

Localización	Alquiler/Precio m2 (feb 2024)	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico
Valencia/Valencia	11,1 €/m2	1,10%	2,50%	17,10%	11,1 €/m2 feb 2024
Alicante/Alacant	10,1 €/m2	0,90%	2,50%	15,40%	10,1 €/m2 feb 2024
Castellón/Castelló	7,5 €/m2	0,60%	2,10%	9,10%	8,7 €/m2 mayo 2007
El Campello	11,7 €/m2	3,10%	6,00%	19,70%	11,7 €/m2 feb 2024
Alicante / Alacant	10,8 €/m2	0,90%	1,20%	14,30%	10,8 €/m2 feb 2024
Calpe	10,7 €/m2	-5,70%	-6,50%	10,20%	11,6 €/m2 jul 2023
Altea	10,5 €/m2	2,40%	5,00%	12,00%	10,5 €/m2 feb 2024
Denia	10,0 €/m2	4,50%	5,50%	9,70%	10,0 €/m2 feb 2024
Torre Vieja	10,0 €/m2	0,00%	3,00%	15,20%	10,0 €/m2 ene 2024
Orihuela	9,7 €/m2	-0,90%	1,70%	22,70%	9,7 €/m2 ene 2024
Guardamar del Segura	9,6 €/m2	4,00%	7,90%	26,60%	9,6 €/m2 feb 2024
San Vicente del Raspeig	8,3 €/m2	-0,80%	-4,10%	4,10%	8,7 €/m2 nov 2023
Elche / Elx	7,4 €/m2	1,70%	2,30%	13,60%	7,4 €/m2 feb 2024
Alcoy / Alcoi	6,3 €/m2	3,20%	6,20%	8,50%	6,3 €/m2 feb 2024

Tabla 9: Precio del alquiler (m2) en los municipios de la provincia de Alicante según datos del Idealista (febrero de 2024)

En mapa (6) se calcula el coeficiente entre los valores medios de **alquiler proporcionados por el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de la vivienda** y se pone en referencia con la media de salario de la provincia (fijado en 1.400 € netos). Según este mapa, los municipios ubicados en la costa al norte de Alicante presentan los índices más altos, lo que significa que la población destina más del 30% de sus ingresos para pagar el alquiler. Entre estos municipios con tasas de alquiler más elevadas, destaca Altea (3º del ranking), donde el promedio indica que un inquilino destina, de media, un 39% de su salario para alquilar una vivienda.

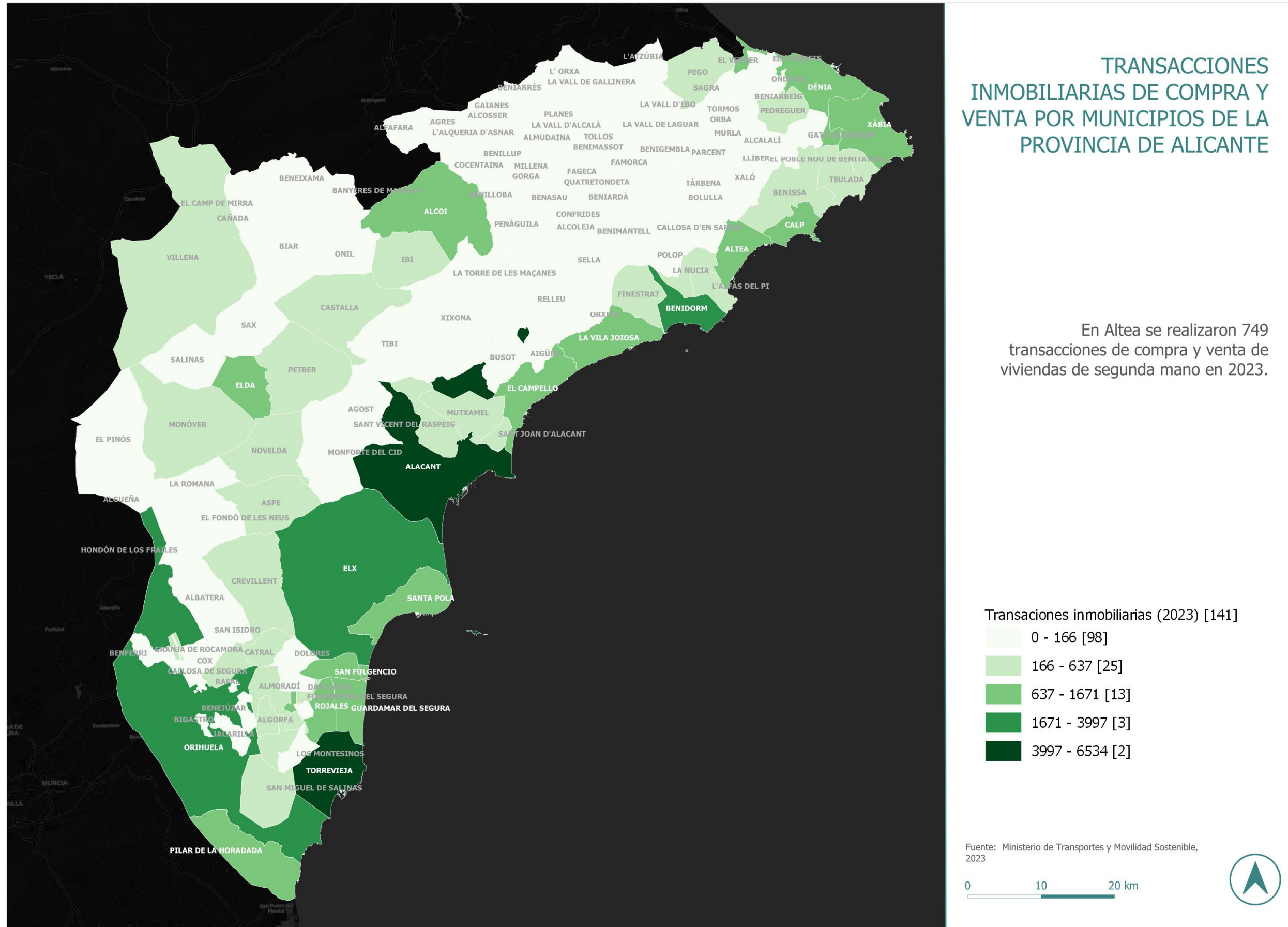


Imagen 7 - Datos de transacciones inmobiliarias de compra y venta por municipios de la provincia de Alicante (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2023)

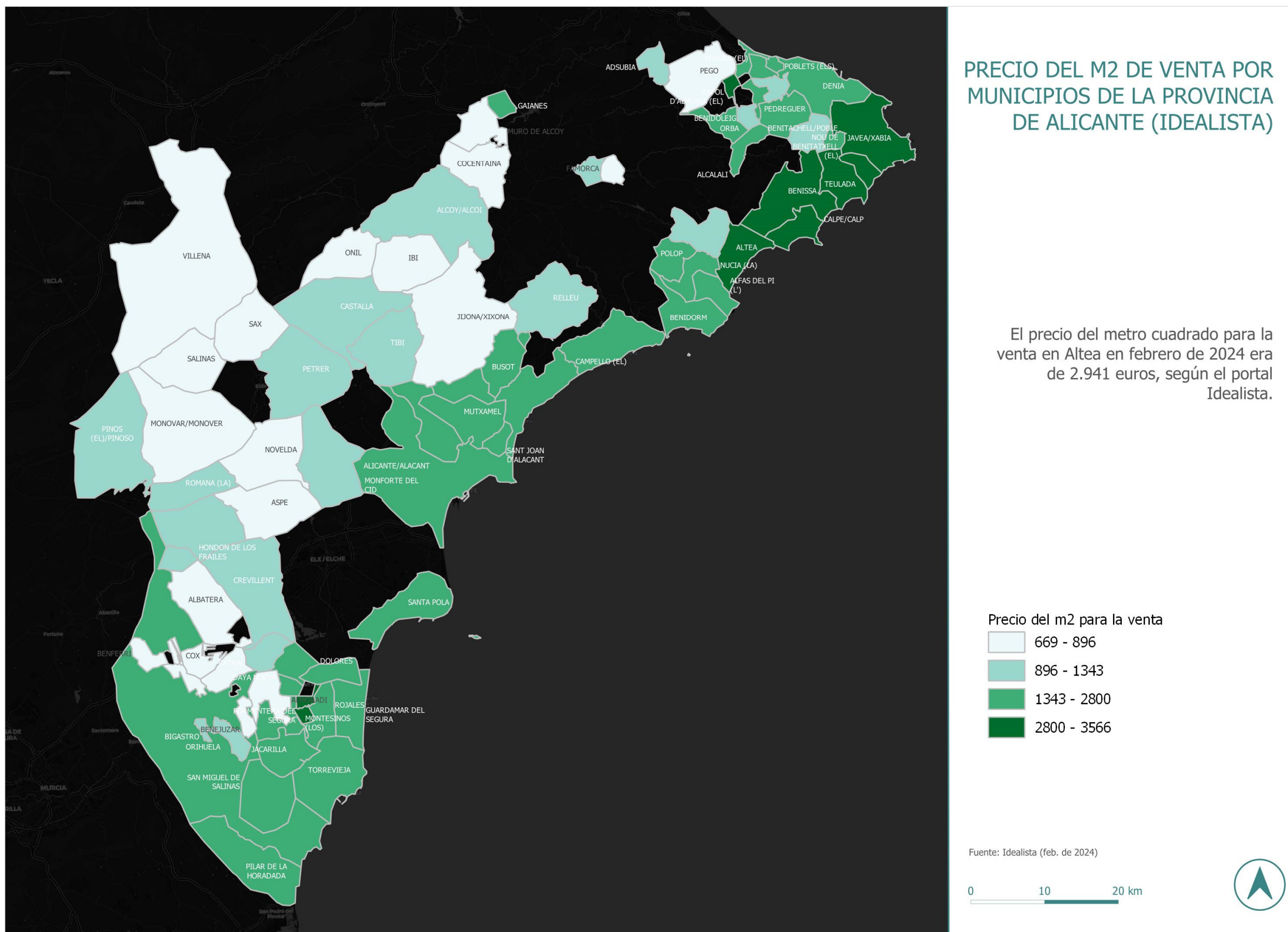


Imagen 8: Precio de Venta (M2) por municipios de la provincia de Alicante (Idealista, febrero de 2024)

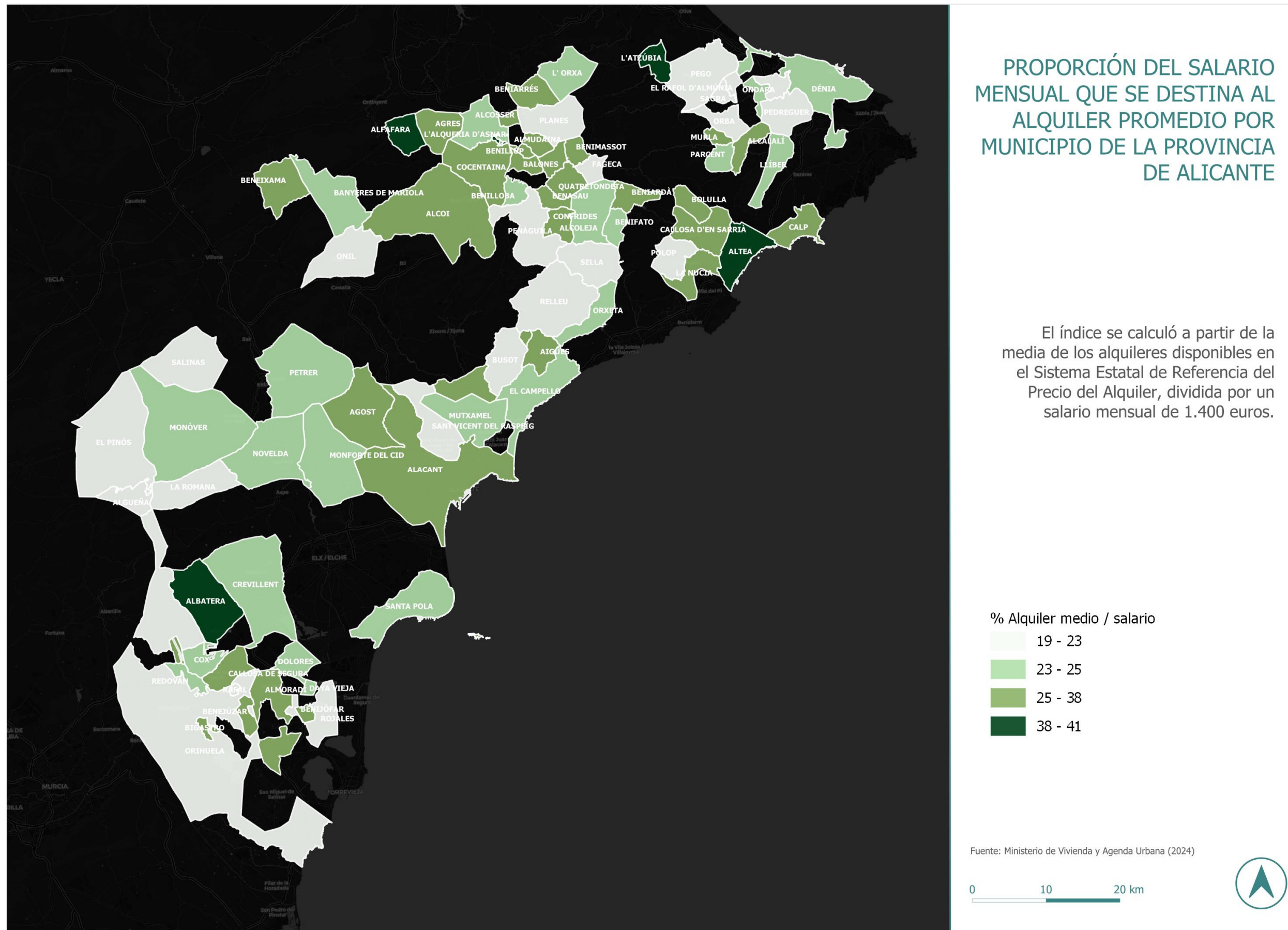


Imagen 9: (%) Proporción entre la media del precio del alquiler de los municipios de la provincia de Alicante por el salario interprofesional (1.400 euros). Fuente: Ministerio de Vivienda y agenda Urbana (2024)

Aunque Altea se sitúa en el **décimo lugar del ranking** provincial en términos de cantidad de VUT, cuando analizamos el **índice de presión residencial** la ciudad alcanza quinto puesto en comparación con las ciudades la provincia de Alicante (tabla 10 e imagen 7).

Según los datos observados, se puede observar que el porcentaje de VUT en relación con el total de viviendas varía significativamente entre los diferentes municipios de la provincia de Alicante. Por ejemplo, las localidades de Jávea/Xàbia, Teulada-Moraira, Calp, Dénia y Altea, acreditan un alto porcentaje de VUT cuando se compara con su población total. Además, estos municipios parecen tener una proporción significativa de su parque de viviendas destinada al turismo, con porcentajes de VUT del 23%, 19%, 20% y 12% respectivamente (mapa 7).

A medida que las viviendas familiares se destinan cada vez más al alquiler turístico, se produce un desplazamiento de los residentes locales a otros barrios, o incluso a otras localidades, lo que altera la composición demográfica y social de estas localidades. Este cambio puede impactar significativamente en la disponibilidad y en la accesibilidad de la vivienda para los habitantes locales, desafiando la capacidad de la ciudad para mantener a sus poblaciones y comunidades de origen.

La alta demanda de VUT también ejerce presión sobre el mercado inmobiliario, que provoca un aumento en los precios de venta y el alquiler de las propiedades. Este incremento puede crear barreras adicionales para el acceso a la vivienda para los residentes locales, por lo que contribuye a fenómenos conocidos como puede ser la gentrificación. Aquella población con ingresos más bajos puede encontrarse en desventaja, puesto que son incapaces de competir con los precios sobredimensionados y, en ocasiones, afrontan la posibilidad de cambiar de hogar en busca de una más asequible.

Por este motivo, resulta preocupante que Altea figure entre los 5 municipios con mayor **índice de presión residencial**. Este dato resalta la necesidad imperativa de comprender y abordar este fenómeno a nivel local. Es crucial analizar en profundidad las causas y consecuencias de esta presión residencial para implementar medidas que protejan los intereses y la calidad de vida de los residentes locales.

Municipio	VUT (2024/Tcv)	Plazas VUT (2024/Tcv)	Viviendas Censadas (2021)	Población (2021)	%IPRe	% IPTur
Jávea/Xàbia	6.087	38.242	26.820	28.782	23	133
Teulada	2.413	15.060	12.771	11.610	19	130
Calp	5.185	26.209	26.157	23.592	20	111
Dénia	55.60	27.719	45.237	43.128	12	64
Altea	2.222	11.377	18.309	22.809	12	50
Santa Pola	3.090	15.562	45.156	34.452	7	45
Torreveja	8.794	37.605	122.736	83.739	7	45
Benidorm	7.257	29.155	60.480	68.874	12	42
Orihuela	5.350	25.301	88.509	78.486	6	32
Alicante/Alacant	3.911	18.012	187.656	338.769	2	5

Tabla 10: Índice de presión residencial e índice de presión turística. Fuente: TCV, (febrero de 2024)

En cuanto al **índice de presión turística**, los valores son aún más alarmantes (mapa 8). Altea sobresale entre los 5 municipios en la provincia de Alicante. La ciudad cuenta con **1** plaza de VUT por cada 2 habitantes. Estas cifras sitúan a Altea por encima de ciudades como Benidorm o Torreveja en términos de presión turística. Desde un punto de vista comparativo, se observan dos tipos de municipios en función de este indicador:

- a) Municipios de elevada especialización, representados por Jávea/Xàbia, Teulada-Moraira y Calp: Estos municipios exhiben los índices más elevados de presión turística, con valores del 133%, 130% y 111% respectivamente. Esto indica una marcada concentración de plazas turísticas en relación con la población local, sugiriendo que son destinos turísticos muy populares.
- b) Municipios moderadamente especializados, representados por Dénia, Altea y Santa Pola: Aunque presentan índices más moderados en comparación con los anteriores, registran valores muy significativos, alcanzando el 64%, 50% y 45% respectivamente. Esto sugiere que también son destinos turísticos relevantes, aunque con una presión turística algo menor que los municipios mencionados anteriormente.

La **turistificación** que se observa en todo tipo de indicadores e índices, puede conllevar numerosas implicaciones para la **población residente y el territorio** en general. Es conocido el incremento de la actividad turística en la transformación de los entornos urbanos, con la proliferación, por ejemplo, de nuevos comercios y servicios excesivamente orientados al turismo y no tanto para la población residente. En este sentido, también modifica la identidad y el carácter de la comunidad local. Asimismo, puede tener un impacto negativo en la **calidad de vida de los residentes locales**, con problemas como **la congestión, el ruido, la contaminación y la pérdida de espacios públicos**.

Por último, el aumento del turismo ejerce una enorme **presión sobre los servicios públicos**. La sobrecarga de recursos en servicios como el transporte, la recogida de residuos, la atención médica y la seguridad, disminuye la calidad de estos servicios por parte de los residentes locales.

En definitiva, este panorama plantea diversas cuestiones que merecen ser debatidas:

1. **Impacto en la comunidad local:**
 - ¿Qué efectos tiene el crecimiento de las VUT sobre la sociedad local de Altea?
 - ¿Cuál es el impacto sobre el sector inmobiliario y la vivienda?
 - ¿Qué áreas/zonas de Altea, sufren más el impacto por el crecimiento desmesurado de VUT?
2. **Sostenibilidad territorial y ambiental:**
 - ¿Afecta el crecimiento desproporcionado de las VUT en la sostenibilidad turística de Altea?
 - ¿Se pueden implementar medidas para garantizar un turismo más sostenible y equilibrado?
3. **Regulación y marco legal:**
 - ¿Es necesario revisar y ajustar las regulaciones y leyes relacionadas con las VUT para garantizar un desarrollo turístico sostenible?
 - ¿Qué medidas pueden tomarse para minimizar los efectos indeseados del turismo masivo y proteger los intereses de las comunidades locales?

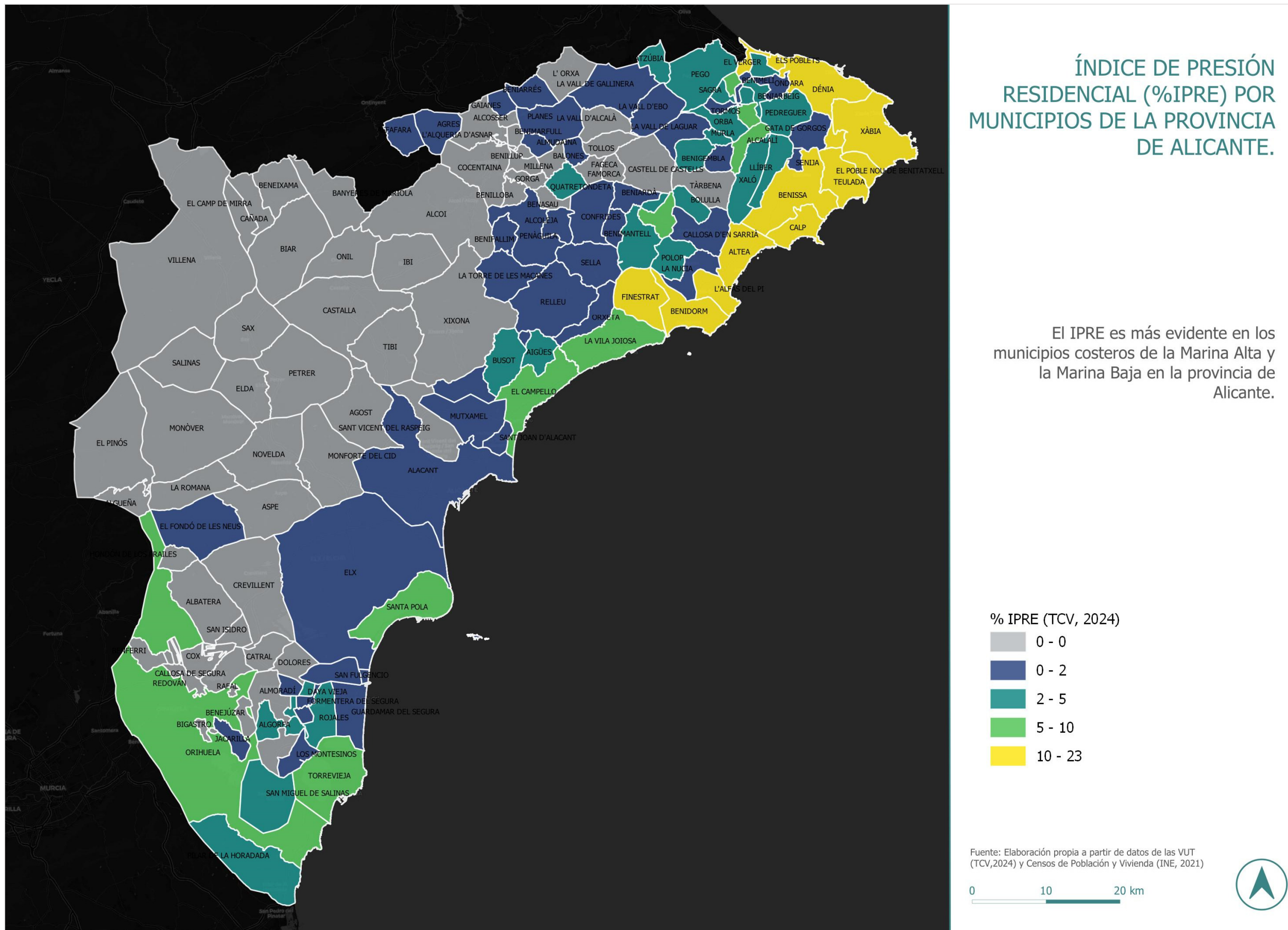


Imagen 10: Índice de presión residencial por municipios de la provincia de Alicante. Fuente: Elaboración propia con datos de las VUT (TCV, 2024) y Censo de la Vivienda (INE, 2021)

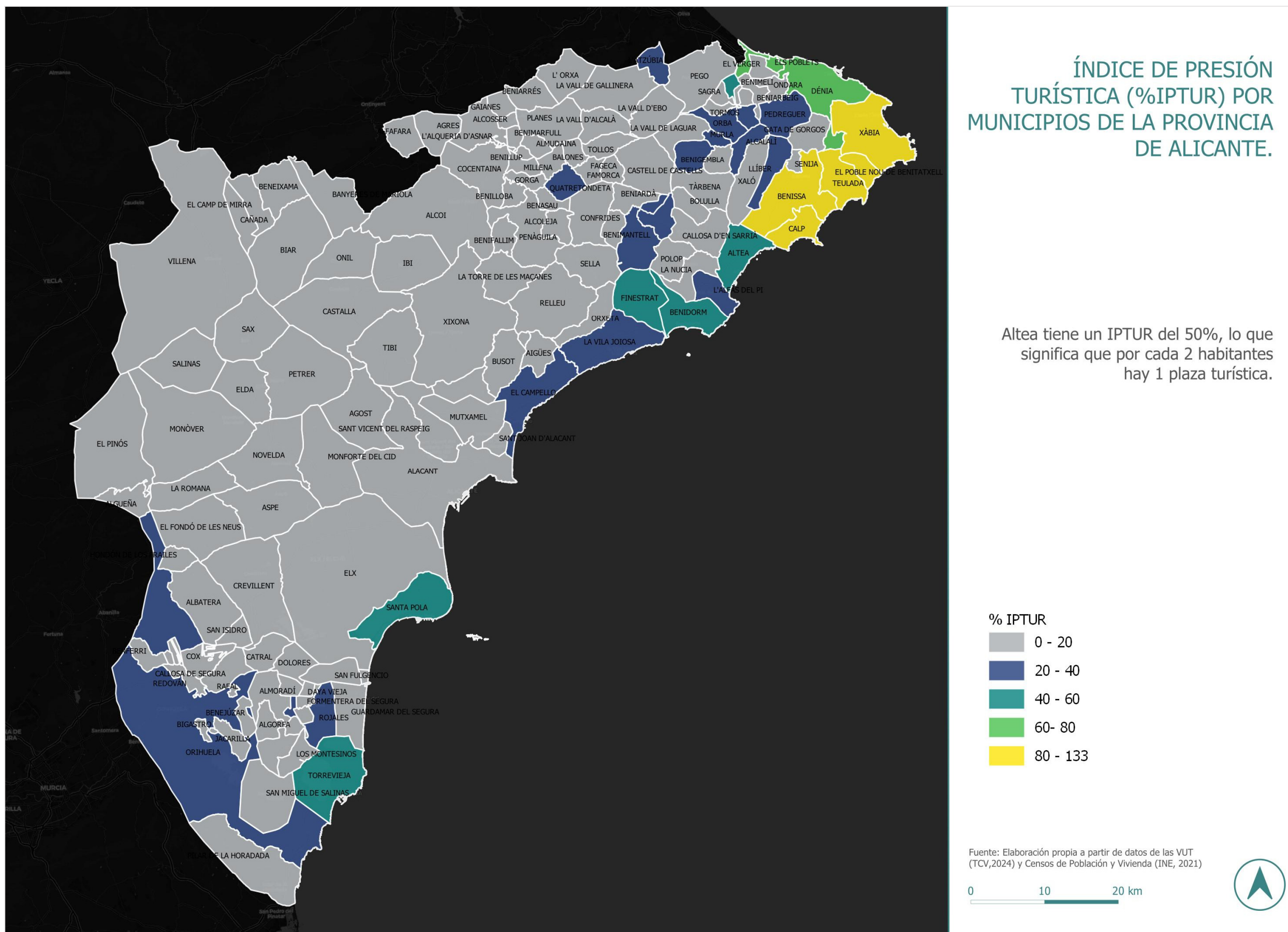


Imagen 11: Índice de presión turística por municipios de la provincia de Alicante. Fuente: Elaboración propia con datos de las plazas de VUT (TCV, 2024) y Censo de la vivienda (INE, 2021)

2.2 El fenómeno de las VUT en el término municipal de Altea

2.2.1 Caracterización general del municipio de Altea

Altea está ubicada en la comarca de la Marina Baixa, al norte de la provincia de Alicante. Sus límites municipales se extienden hacia el sur y noreste, colindando con Alfaz del Pi y La Nucia, Callosa d'en Sarriá, Xaló, Benissa y Calp (estos tres últimos pertenecen a la comarca de la Marina Alta). Altea mantiene una estrecha relación con Alfaz del Pi, La Nucia y Callosa de Ensarriá, siendo la sierra de Bernia su límite natural y división entre las comarcas de la Marina Baixa y la Marina Alta.

Su clima está influenciado por el mar Mediterráneo, que lo hace semiárido cálido y templado. Recibe en promedio 494 mm de lluvia anualmente, con una diferencia de 73 mm entre los meses más secos y los más húmedos. La ciudad, disfruta de más de 3000 horas de sol al año, con una temperatura media anual de 18.3 °C y una variación anual de aproximadamente 15.3 °C. A finales de julio y gran parte de agosto, se experimenta el fenómeno conocido como "noche tropical" (con mínimas superiores a los 22 °C).

El turismo es el principal motor económico de Altea, seguido por la construcción, la agricultura (cultivo de los nísperos y los cítricos) y la pesca. Con más de 6 km de costa, Altea ofrece una variedad de paisajes costeros que incluyen acantilados, calas y playas, entre las que destacan L'Espigó, L'Olla, Cap Negret, el Mascarat, la Punta del Mascarat, la Roda y Cap Blanch.

En Altea es una ciudad que basa su economía en el sector turístico. Sus calles del centro histórico, su frente litoral y sus montañas, hacen que esta ciudad tenga un encanto especial que la hace muy atractiva para turistas y visitantes. El desarrollo del sector turístico comenzó a principios de los años setenta y es hoy es uno de los destinos más atractivos de la Comunitat Valenciana.

La ciudad cuenta con una población de 23.820 personas de derecho (INE, 2024). Desde un punto de vista turístico, las estadísticas oficiales ofrecen un total de 12.514 plazas regladas:

- 9 hoteles: 1.330 plazas.
- 10 hostales: 230 plazas.
- 2 pensiones: 36 plazas.
- 1.911 apartamentos: 9.695 plazas.
- 3 campings con un total de 1.223 plazas.

Conviene señalar el concepto de "estadística oficial", puesto que el turismo es, precisamente, uno de los sectores más complejos para establecer unas cifras ajustadas a la realidad. En este sentido, las viviendas de uso turístico (en adelante VUT), independientemente de su reglaje formal, pueden distorsionar significativamente estos resultados.

Desde el punto de vista de la oferta y en relación con el problema que generan las VUT, señalar que son de uso principal un total de 9.291, mientras que 9015 restantes se destinan a otros usos no principales (INE, 2021). Así, el 49% de las viviendas son de uso no principal. Pero esto no significa que todas las viviendas secundarias se estén empleando para fines turísticos, pero es un dato que se debe considerar. De igual forma, es especialmente relevante que el 12% de estas viviendas, estén específicamente destinadas a fines turísticos, lo que resalta la importancia del sector en esta localidad costera de la provincia de Alicante.

La población de Altea experimentó un marcado crecimiento desde el año 2003 hasta 2013, impulsado principalmente por el aumento de residentes extranjeros. Sin embargo, a partir de 2008, con la crisis del mercado inmobiliario, este crecimiento se estancó. En el año 2013 se observa una disminución en el número de residentes extranjeros, aunque volvió a aumentar gradualmente a partir de 2018, aunque el ritmo fue más lento. En 2022, la ciudad contaba con un total de 23.010 habitantes de derecho, de los cuales 7.940 eran extranjeros y 15.070 era población nacional. Altea acredita una larga tradición de inmigración residencial. Esta tradición está estrechamente ligada al conocido como "turismo residencial" o de segundas residencias. El Reino Unido encabeza la lista como el principal país emisor de población extranjera, representando el 10,9% del total. Le siguen Rumanía y los Países Bajos en segunda posición y Rusia en tercera. En la tabla nº 11, se resaltan los 22 países que aportan población extranjera en Altea. Estos 22 países, contribuyen con casi el 85% del total de extranjeros que habitan en esta ciudad (tabla y grafica).

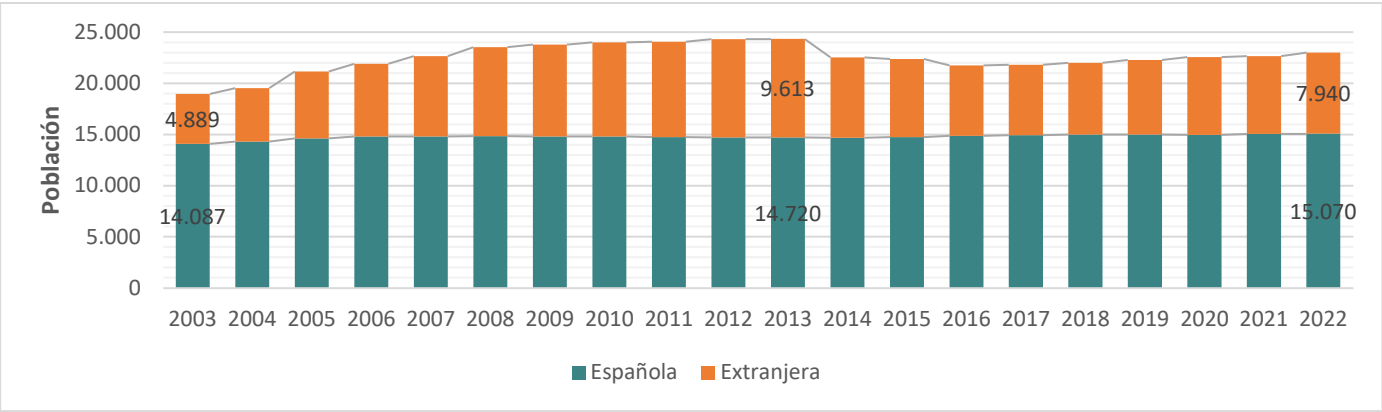


Gráfico 1: Evolución de la población residente en Altea entre los años de 2003 y 2022 según censo de población (INE)

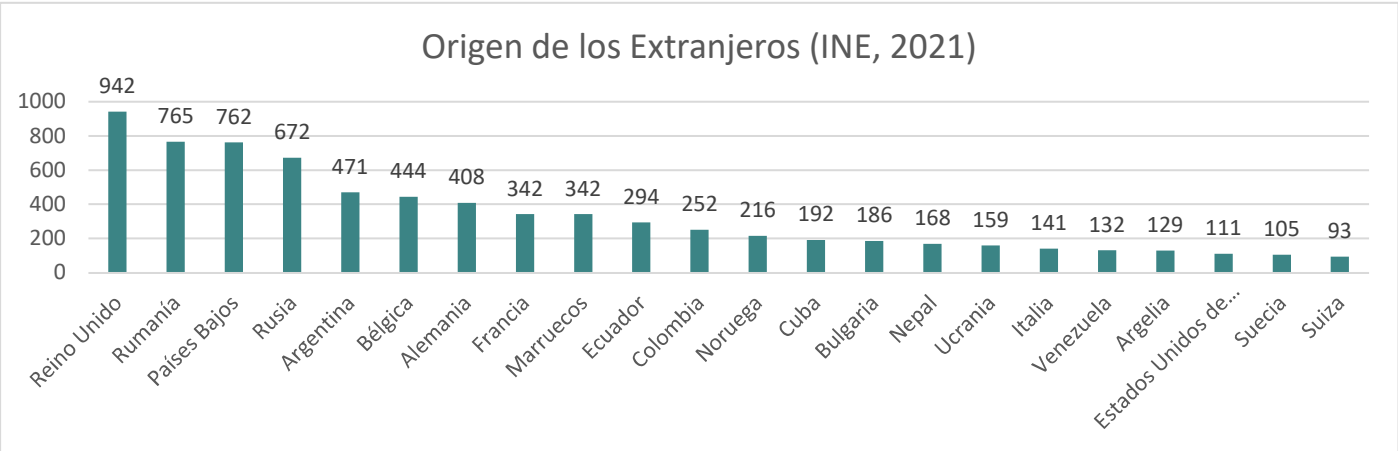


Gráfico 2: Total de extranjeros según su nacionalidad (INE, 2021)

La población de Altea experimenta fluctuaciones significativas debido a su naturaleza como destino turístico de segunda residencia, el turismo convencional, las visitas de corta duración y la presencia de estudiantes universitarios que residen en la ciudad (cuenta con una Facultad de Bellas Artes vinculada a la Universidad Miguel Hernández d'Elx).

Las cifras de residentes empadronados son relativamente bajas y se distingue por su población máxima estacional. Esta población máxima estacional es una estimación que refleja el máximo número de personas que Altea puede albergar en determinados momentos. Esta cifra incluye a aquellos que tienen algún tipo de vínculo con el municipio, ya sea como residentes, trabajadores, estudiantes o visitantes temporales. Los datos sobre esta población se publican anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en colaboración con las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares.

Población estacional Máxima	
Año	Personas
2015	79.882
2014	79.366
2013	77.043
2012	72.742
2011	70.233
2010	67.320
2009	57.864
2008	53.021
2005	50.085
2000	24.670

Tabla 11: Estimativa de la población estacional máxima en Altea, entre los años 2000 y 2015. Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (2015)

Al comparar los datos de la población total empadronada con la población flotante, se evidencia una notable disparidad. Esta diferencia se atribuye a la presencia de una población variable que no se empadrona. Es decir, estudiantes universitarios, trabajadores no residentes, turistas propietarios de segundas residencias, resto de turistas y los excursionistas que visitan la ciudad. Esta situación refleja las características únicas de Altea que merecen un análisis más detallado.

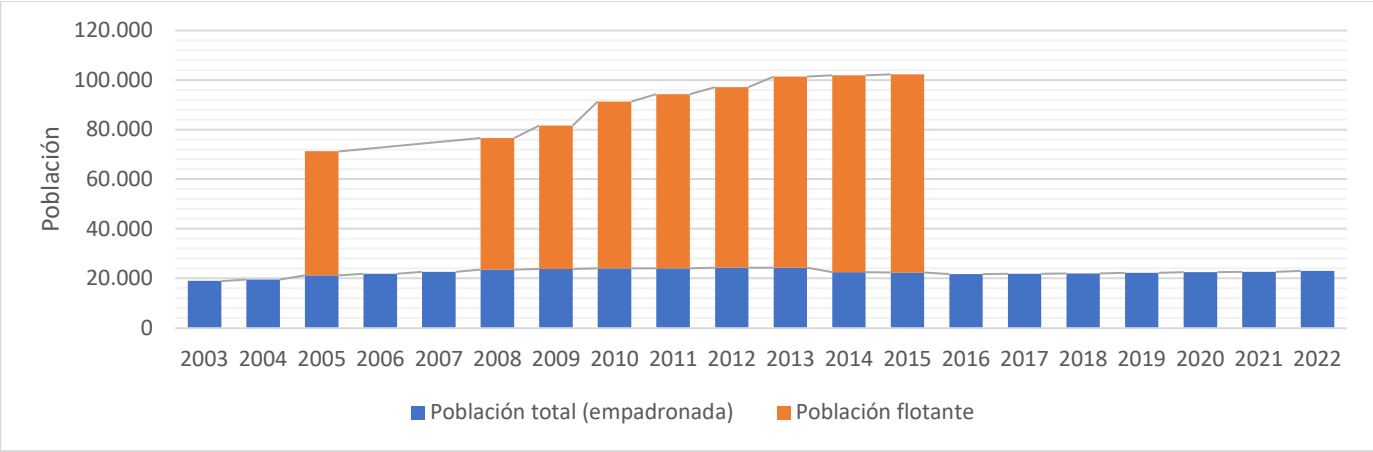


Gráfico 3: Evolución de la población residente y la población flotante en Altea. INE (2023); Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (2015)

La tabla 11 y la imagen 12, ofrecen un detallado análisis de la población residente en Altea. La información se encuentra desglosada por secciones censales, lo que permite visualizar su distribución según ubicación geográfica. También se ha extraído por su nacionalidad.

De esta información se extraen dos conclusiones:

1. **Concentración poblacional residencial:** Las áreas como el Casco Antiguo, el Frente Litoral y la Zona Residencial parecen tener una mayor concentración de población en comparación con otras zonas como Piteres y el Extrarradio. De este modo se remarcan las diferencias en la densidad de población y en el desarrollo urbano de la ciudad.
2. **Variaciones de nacionalidad en la composición demográfica:** Aunque la mayoría de las zonas tienen una población mayoritariamente española, algunas áreas como la Urb. de la Costa y L'Olla - Cap Negret, muestran una proporción más equilibrada entre la población extranjera y española. Esta diferenciación refleja la atracción de ciertas áreas para residentes extranjeros

2.2.2 El ámbito de estudio preferente: zonas y subzonas urbanísticas

A la hora de abordar el estado y situación de las VUT y en el contexto municipal de Altea, es crucial destacar dos aspectos fundamentales: la estructuración geográfica empleada para estudiar la ciudad y los tipos de datos utilizados en este análisis. La ciudad ha sido objeto de un exhaustivo estudio que ha permitido una clara delimitación de sus áreas urbanas. Así, los técnicos municipales han identificado y demarcado las zonas y subzonas urbanísticas de la ciudad. El resultado es la división del término municipal de Altea en 11 zonas urbanísticas principales y 66 subzonas o barrios en detalle, que permiten una aproximación urbanística.

Esta estructura es esencial para entender las dinámicas urbanas y la distribución espacial de diferentes variables. Una de ellas, es el tipo de uso del suelo de acuerdo con el planeamiento urbano. Sin embargo, las cuestiones demográficas o las variables asociadas a la vivienda se agrupan en Distritos y Secciones (encontrando en el Censo del Población y Viviendas la principal fuente de información). La distribución de las VUT toma como georreferenciación los datos procedentes de Turisme Comunitat Valenciana (TCV, 2024) y el propio Ayuntamiento. Esta situación obliga a la asimilación de Distritos y Secciones dentro de las zonas y subzonas urbanas para encontrar una adecuada representatividad.

La estructuración urbana es la que sigue:

Cod_zona	Zona Urbanística	Cod_subzona	Subzonas
Z01	Urbanización de la Sierra	1	Galera de Las Palmeras
		2	Sierra de Altea I

Z02	Altea la Vella	3	Alhama Candela
		7	Jardín de Alama
		8	Urlisa III
		10	La Malla
		11	Mimosas
		12	Urlisa I
		13	Sierra de Altea Golf
		15	Paradiso
		20	Urlisa II
		21	Sierra de Altea II
Z03	Urbanizaciones de la Costa	22	Santa Clara
		53	Finca Alhama (Znd-Re-1)
		9	Altea La Vella Ais
		24	Altea La Vella Nht
		36	Altea La Vella Carretera
		54	Altea La Vella Ampliación
		55	Altea La Vella Nuh2
		56	Altea La Vella Nuh1
		6	Mascarat Sur
		16	Galera Baja y Galera Del Mar
Z04	La Olla - Cap Negret	19	Galera de Las Palmeras 2
		33	Mascarat Norte
		34	Mar y Montaña I
		4	Tosal de Molar
		5	Urb L'Olla
		30	Olla Carretera (H2)
		31	Cap Negret Norte
		32	Olla Costa
		35	Villa Gadea
		38	Cap Negret
Z05	Frente litoral suelo urbano	49	Núcleo De La Olla
		39	Clot de Mingot
		40	Pla de Albes
		50	Avenida Paseo Marítimo
		51	Fachada Marítima
		52	Nueva Fachada
Z06	Zona centro residencial	37	Garganes
		42	Nuh (Pequeño)
		44	Llanos del Castillo
		46	Avda de La Nucia
		47	Carrer La Mar
		48	Camino de La Huerta
Z07	Casco Antiguo - Poble antic	23	Nht Altea
		45	Nuh
Z08	Piteres - Foieta	25	San Jerónimo
		27	Foieta

Z09	Extrarradio	28	Carbonera 2
		29	Carbonera 1
		43	Piteres
		14	Rotes San Chuchim
		17	Carretera De La Nucia
Z10	Rústico-Diseminado	18	Urb Montahud
		26	Rotes San Chuchim (D1)
		41	Unidad Cap Blanc
		57	Rústico-Diseminado
Z11	ZUR+TR	58	Tolerancia Industrial
		59	Costera-Almendras

Tabla 12: Ámbito de estudio: Zonas y subzonas urbanísticas de la ciudad de Altea. Fuente: Ayuntamiento de Altea (2024).

Como se apuntaba, en la explotación de datos se encuentra una limitación significativa. Los únicos datos desagregados por zonas y subzonas son aquellos con coordenadas geográficas, como la cantidad de VUT y plazas de VUT disponibles según TCV (2024); los datos de las VUT ofertadas en agosto de 2023 en las plataformas P2P (Urbo, 2023); los informes de compatibilidad urbanística proporcionados por la concejalía de urbanismo de Altea; la oferta alojativa tradicional (hoteles y campings); los datos de los inmuebles residenciales desagregados por zonas y subzonas a partir del Catastro (2024); y la estimación de la población por zonas y subzonas calculada a partir de los datos de los núcleos de población (INE, 2023). Con estos datos ha sido posible analizar la cantidad de VUT, la evolución de las VUT, el **índice de presión residencial**, el **índice de presión turística** (saturación) y un **indicador ponderado**.

Sin embargo, ha sido necesario utilizar los datos del **Censo de Población y Vivienda (2011 y 2021)**. Esta información, como decíamos, se organiza por **Distritos y Secciones** censales, lo cual obliga a hacer algunos encajes de adscripción territorial. En cualquier caso, estos datos proporcionan información valiosa sobre el territorio y las diferentes zonas, como la cantidad y variación de las viviendas, la proporción de viviendas de uso no principal y de viviendas vacías, los cambios demográficos de la población, el origen de la población residente, etc. Para facilitar el análisis, las tablas con los datos de secciones censales siempre hacen referencia a las zonas o las subzonas urbanísticas correspondientes.

Considerando la distribución de la población en la ciudad, es importante destacar que el impacto de las VUT puede variar entre las distintas zonas o secciones censales. La tendencia a la implantación estas viviendas en zonas con mucha población residente, es una cuestión especialmente delicada que puede conllevar repercusiones negativas evidentes. Por tanto, comprender la distribución poblacional de los residentes en Altea es fundamental para comprender el verdadero impacto que pueden tener estas viviendas. Por ejemplo, en urbanizaciones como la Sierra o en Altea la Vella, que han sido históricamente ámbitos donde se ha asentado el “turismo residencial” de baja densidad y una destacada afluencia estacional, la proliferación de las VUT no debería ser, al menos sobre el papel, un problema significativo. En contraposición, en zonas que tradicionalmente han sido espacios urbanos de carácter residencial, donde la población vive y desea permanecer de forma más o menos permanente, el impacto debido a la proliferación de este tipo de viviendas puede ser bastante negativo.

Zonas	Secciones Censales	Subzonas	Extranjero	Español	Población 2021
Casco Antiguo	301802002	NUH	243	738	981
Casco Antiguo /Piteres – Foietà	301802001	NHT ALTEA; Carbonera 1 y 2; Foietà; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño	360	936	1296
Frente Litoral	301801001	Fachada Marítima; Carrer la Mar	429	810	1242
	301801002	Avenida Paseo Marítimo	498	1020	1521
	301801003	Clot de Mingot; Garganes	354	960	1314
	301801005	Nueva Fachada; Pla De Albes	429	1032	1461
Urb. De la Costa / L'Olla - Cap Negret	301803005	Galera Baja, del Mar y de las Palmeras 2; Mar y Montaña I; Mascarat Norte y Mascarat Sur / Cap Negret; Cap Negret Norte; Núcleo de la Olla; Olla Carretera; Olaa Costa; urb. La Olla; Villa Gadea	1092	1245	2337
Urb. de la Sierra/Altea la Vella	301803002	Alhama Candela; Finca Alhama; Galera de las Palmeras; Jardín de Alama; La Malla; Mimosas; Paradiso; Santa Clara; Sierra de Altea Golf; Sierra De Altea I y II; Urlisa I, II y III. / Subzonas de Altea la Vella	1881	1305	3189
Zona Residencial	301801004	Garganes	447	948	1395
	301802003	Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta	411	1290	1701
	301802004	Llanos del Castillo	240	1209	1449
	301803004	Garganes	543	1776	2322
Extrarradio / Rústico/industrial	301803001		615	1098	1713
	301803003		171	726	894

Tabla 13: Dato de la población de Altea por origen/nacionalidad y por secciones censales. Fuente: Censo de Población (INE, 2021).

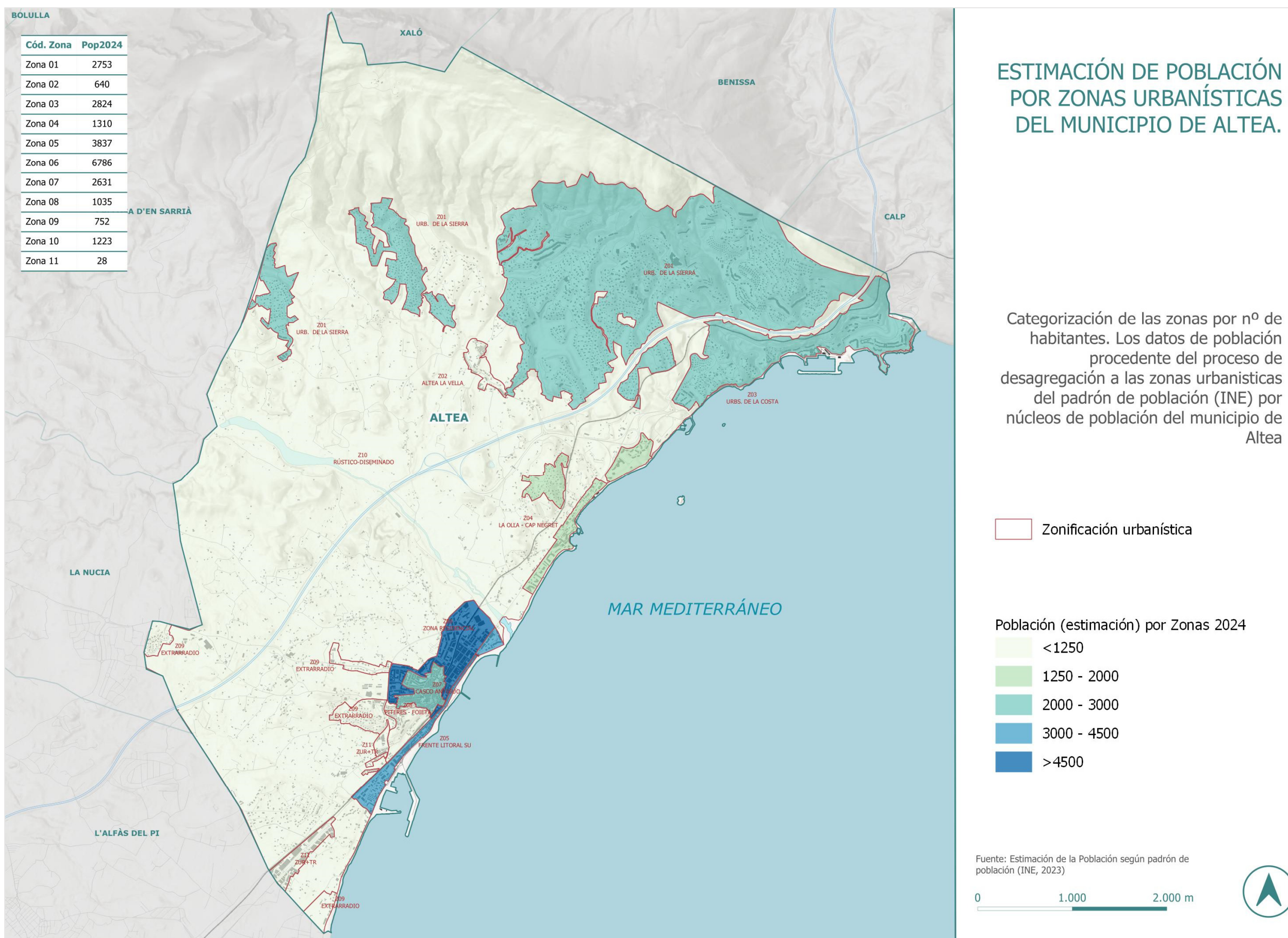


imagen 12. Población de Altea por secciones censales. Fuente: Censo de población (INE, 2021)

El gráfico 4 proporciona datos sobre la evolución de la población extranjera en Altea en diferentes momentos y en distintos ámbitos y secciones censales:

- 1. **Urb. de la Sierra/Altea la Vella:** La zona Urbanización de la Sierra/ Altea la Vella fue la que más creció en población extranjera. Corresponde con la sección censal 0301803002 y muestra un aumento constante en la población extranjera a lo largo de los años, con un crecimiento notable en todos los períodos, especialmente en 2001-2010 y 2011-2020.
- 2. **Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret:** La sección censal 0301803005 experimenta un crecimiento acelerado en la población extranjera en todos los períodos, con un aumento significativo especialmente en 2001-2010 y 2011-2020.
- 3. **Zona Centro Residencial:** Las secciones censales 0301801004, 0301802003, 0301802004 y 0301803004 muestran tendencias variables en la población extranjera, con aumentos y disminuciones en diferentes períodos, aunque en general se observa una tendencia al crecimiento a lo largo del tiempo.
- 4. **Casco Antiguo/ Piteres - Foietà:** Las secciones censales 0301802001 y 0301802002 muestran un aumento constante en la población extranjera a lo largo de los años, con un crecimiento significativo en especial entre 2001-2010 y 2011-2020.
- 5. **Frente Litoral:** En las secciones censales 0301801002, 0301801003 y 0301801005, se observa un crecimiento constante de la población extranjera a lo largo de los años, con aumentos significativos en todos los períodos, especialmente en 2001-2010 y 2011-2020.

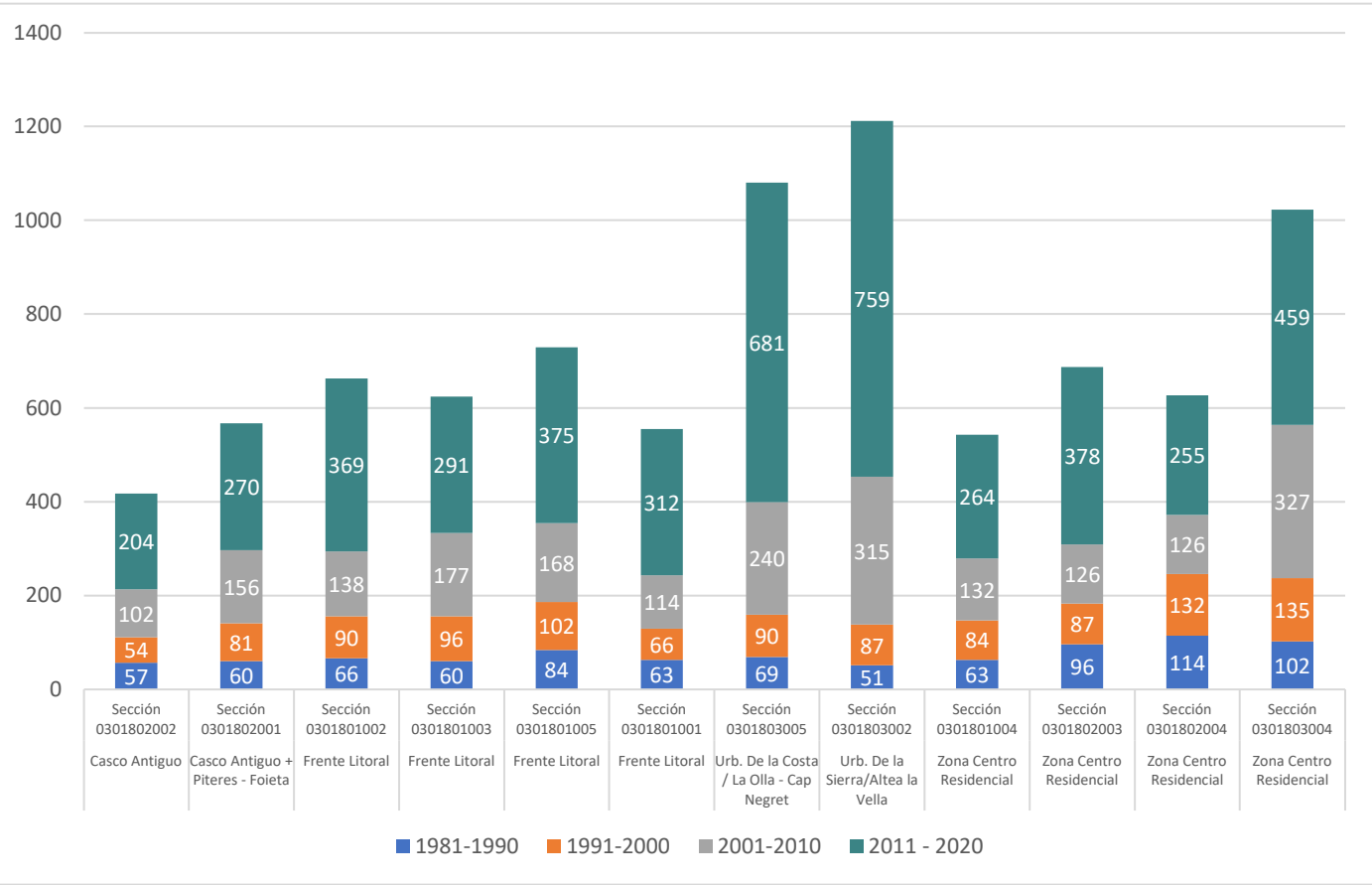


Gráfico 4: Evolución de la población extranjera en Altea por secciones censales entre los años 1981 y 2020 (Censo de Población y Vivienda, 2021).

Además de los datos sobre la distribución de la población (nacional o extranjera) por sección censal, también es posible identificar la distribución de la población extranjera según su origen nacionalidad) (véase la tabla 15). Esto nos permite observar cómo se distribuye la población extranjera según su país de procedencia. Por ejemplo, la mayoría de los residentes de la Unión Europea (excluyendo a España), se concentran en las zonas: Urb. de la Sierra/Altea la Vella, Urb. De la Costa, Zona residencial (301803004), mientras que los residentes del resto de Europa tienen una distribución más equitativa en todas las zonas.

La población de la Unión Europea (sin España) es significativamente mayor en comparación con otras nacionalidades, lo que resalta la importancia de la migración dentro de la UE en Altea y su relación con el mercado de segunda residencia.

Las áreas residenciales y Urb. de la Sierra/Altea la Vella, muestran una mayor diversidad en términos de origen de la población extranjera, mientras que el Casco Antiguo y Piteres tienen una presencia relativamente menor de residentes de la Unión Europea (sin España). La presencia de población proveniente de Sudamérica es más notable en el frente Litoral y en las zonas residenciales. Se trata de contingentes de población que cubren la mano de obra relacionada directa o indirectamente con el turismo, por lo que buscan espacios residenciales con precios de venta o alquiler más accesibles (gráfica 5).

Zonas	Secciones censales	UE (sin España)	Resto de Europa	África	América del Norte	Centro América y Caribe	Sudamérica	Asia
Casco Antiguo	301802002	78	24	48	3	15	90	30
Casco Antiguo Piteres – Foietà	301802001	153	123	24	12	15	75	6
Frente Litoral	301801001	156	54		6	15	144	
	301801002	144	57	60	3	39	144	84
	301801003	189	96	21	9	3	54	18
	301801005	240	102	30	9	12	72	18
Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret	301803005	495	405	60	21	21	114	24
Urb. de la Sierra/Altea la Vella	301803002	897	774	30	30	21	147	51
Zona Residencial	301801004	171	30	30	6	72	180	48
	301802003	123	63	66	6	15	138	54
	301802004	105	33	33	3	33	60	12
	301803004	273	105	33	6	33	144	9
Extrarradio / Diseminados	301803001	267	165	78	9	12	99	15
	301803003	72	30	24	3	3	51	9
Total general		3363	2061	579	126	309	1512	432

Tabla 14: Población residente de Altea según procedencia, grupos de nacionalidades y secciones censales. Fuente: Censo de Población y Vivienda (INE, 2021)

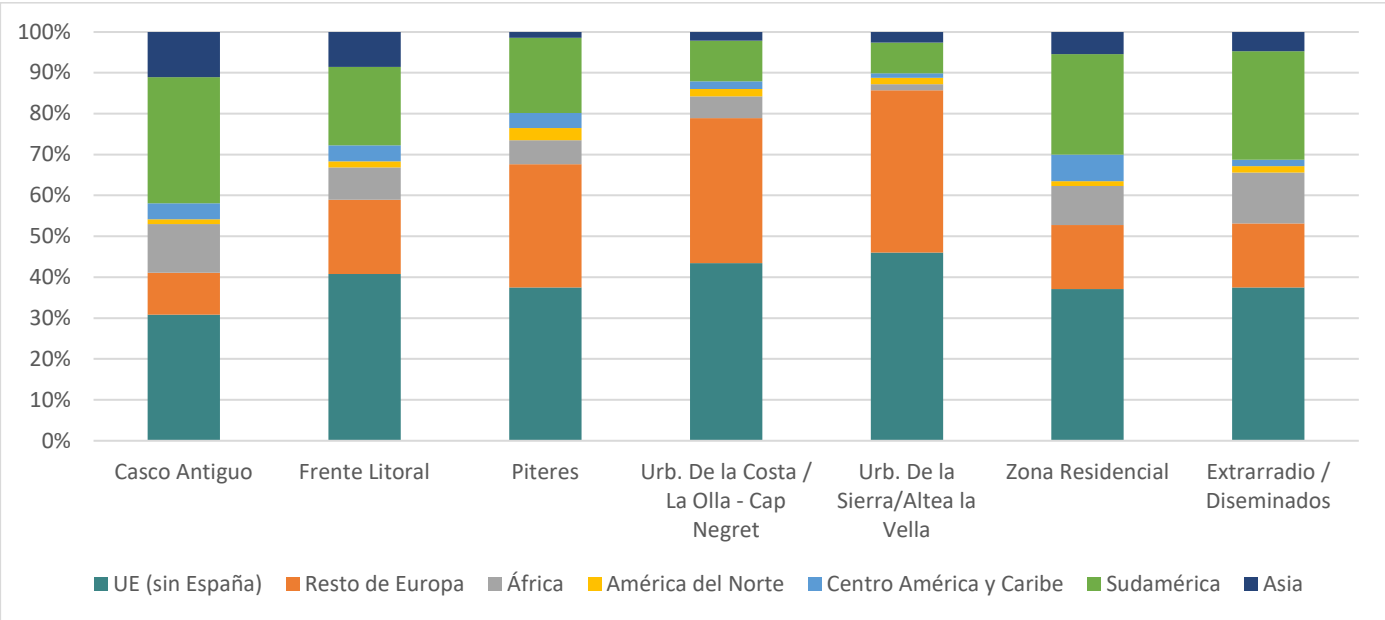


Gráfico 5: Población residente de Altea según procedencia por grupos de nacionalidades y zonas. Fuente: Censo de Población y Vivienda (INE, 2021)

La tabla 15, de acuerdo con los datos de viviendas censadas recogidas en el INE (2021), muestra que hay **9.291 viviendas principales** y **9.015 viviendas no principales en Altea**. Esto significa que aproximadamente la mitad de las viviendas son de segunda residencia.

Las **viviendas de uso no principal**, se concentran principalmente en las urbanizaciones de la costa de **L'Olla-Cap Negret** y en las urbanizaciones de la **sierra y Altea la Vella**. Se trata de áreas históricamente destinadas al mercado inmobiliario de turismo residencial (mapa). Por el contrario, las **viviendas de uso principal** se concentran de forma más clara en el **casco antiguo, frente litoral y la zona residencial** (mapa).

Zonas	Secciones censales	Viviendas censadas	Viviendas principales	% Vivienda principal/vivienda censada	Viviendas no principales (secundaria, vacías)	% Vivienda no principal/vivienda censada
Casco Antiguo	301802002	444	372	84	69	16
Casco Antiguo Piteres-Foietà	301802001	1161	588	51	573	49
Frente Litoral	301801001	816	510	62	306	38
	301801002	786	591	75	195	25
	301801003	867	549	63	318	37
	301801005	1119	666	60	453	40
Urb. De la Costa / L'Olla - Cap Negret	301803005	3687	1086	30	2595	70
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	4488	1452	32	3033	68
Zona Residencial	301801004	627	504	80	126	20
	301802003	795	627	79	171	21
	301802004	615	531	86	87	14
	301803004	942	870	92	72	8
Extrarradio Diseminados	301803001	1326	624	47	702	53
	301803003	639	321	50	315	49
Total		18312	9291	51	9015	49

Tabla 15: Clasificación de las viviendas censadas según uso. Fuente: Censo de Población y Vivienda (INE, 2021).

La tabla 16 presenta datos sobre **viviendas vacías** y **viviendas no principales** en diferentes zonas y secciones censales de Altea entre los años 2011 y 2021. Aclarar en este sentido, que no se dispone del dato de viviendas vacías por sección censal para el año 2021. En cualquier caso, se observa que las zonas del **Frente Litoral**, la urbanización de la **Sierra/Altea la Vella**, la urbanización de la **Costa y Piteres**, son las que tenían más viviendas vacías en 2011, así como viviendas no principales en 2011 y 2021. En las áreas de **Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret** y **Urb. de la Sierra/Altea la Vella**, se observa un aumento significativo en el número de viviendas no principales de 2011 a 2021. No obstante, apuntar que se ha producido una disminución en el total de viviendas vacías, aún se evidencia que el número sigue siendo alto.

Cuando se examinan los datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas en Altea, se comprueba que la mayoría de las existentes en la **zona residencial son viviendas en propiedad**. También observa una cantidad relevante de viviendas en alquiler regular. Según el mapa 10, se aprecia que las áreas del **casco antiguo, zona residencial y Frente litoral**, son las que presentan un mayor porcentaje de viviendas en alquiler en comparación con otras zonas. Sin embargo, es notable que haya más viviendas de uso no principal (cerradas, vacías o destinadas a VUT) que viviendas en alquiler regular. Esta peculiaridad de Altea se debe a que aproximadamente la mitad de las casas son de segunda residencia, adquiridas por propietarios que las utilizan durante ciertos períodos del año, lo que las excluye del mercado de alquiler regular.

Todos estos fenómenos explican el aumento de las VUT en Altea, en especial en ciertas zonas específicas. Las VUT brindan la oportunidad al propietario de alquilar su vivienda en determinados momentos del año sin renunciar a la posibilidad de utilizarla cuando lo deseen. Por lo tanto, en algunas áreas de Altea, la proliferación de viviendas turísticas puede considerarse más como una oportunidad más de negocio, ya que estas viviendas están encontrando un nuevo uso o función económica en la ciudad.

Por otro lado, cuando las VUT se establecen en zonas residenciales o implican un cambio en el uso de la vivienda principal a un uso turístico, esta situación puede acarrear una serie de impactos negativos para la población residente (véase en el apartado 3).

Zonas	Secciones censales	Viviendas vacías (2011)	Viviendas vacías (2021)	viviendas no principales (2011)	Viviendas no principales (2021)
Casco Antiguo - Poble antic	301802002	0		0	69
Casco Antiguo /Piteres – Foietà	301802001			590	573
Frente Litoral	301801001	105		425	306
	301801002	65		75	195
	301801003	130		530	318
	301801005	400		550	453
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	575		2.590	2.595
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	1.480		1.650	3.033
Zona Centro Residencial	301801004	65		100	126
	301802003	170		205	171
	301802004	10		10	87
	301803004	15		50	72
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803001	35		350	702
	301803003	0		225	315
Total, general		3.460	2.229	7.350	9.015

Tabla 16: Datos de las viviendas vacías y viviendas no principales en Altea por sección censal entre 2011 y 2021 (Censo de la vivienda, 2011;2021)

Zonas	Zonas/secciones censales	Vivienda no principal	Vivienda en propiedad	Vivienda en alquiler	Otro régimen de tenencia
Casco Antiguo	301802002	69	273	60	39
Casco Antiguo/ Piteres/ Foietà	301802001	573	411	129	48
Frente Litoral	301801001	306	330	135	48
	301801002	195	387	141	66
	301801003	318	384	129	36
	301801005	453	441	159	69
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	2595	702	276	111
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	3036	1005	321	126
Zona Residencial	301801004	126	327	126	45
	301802003	171	459	108	60
	301802004	84	405	81	39
	301803004	72	630	174	66
Extrarradio / Diseminados	301803001	699	444	126	54
	301803003	315	234	63	27
Total general		9012	6432	2028	834

Tabla 17: Clasificación de las viviendas censadas según el régimen de tenencia. Fuente: Censo de la Vivienda (INE, 2021)

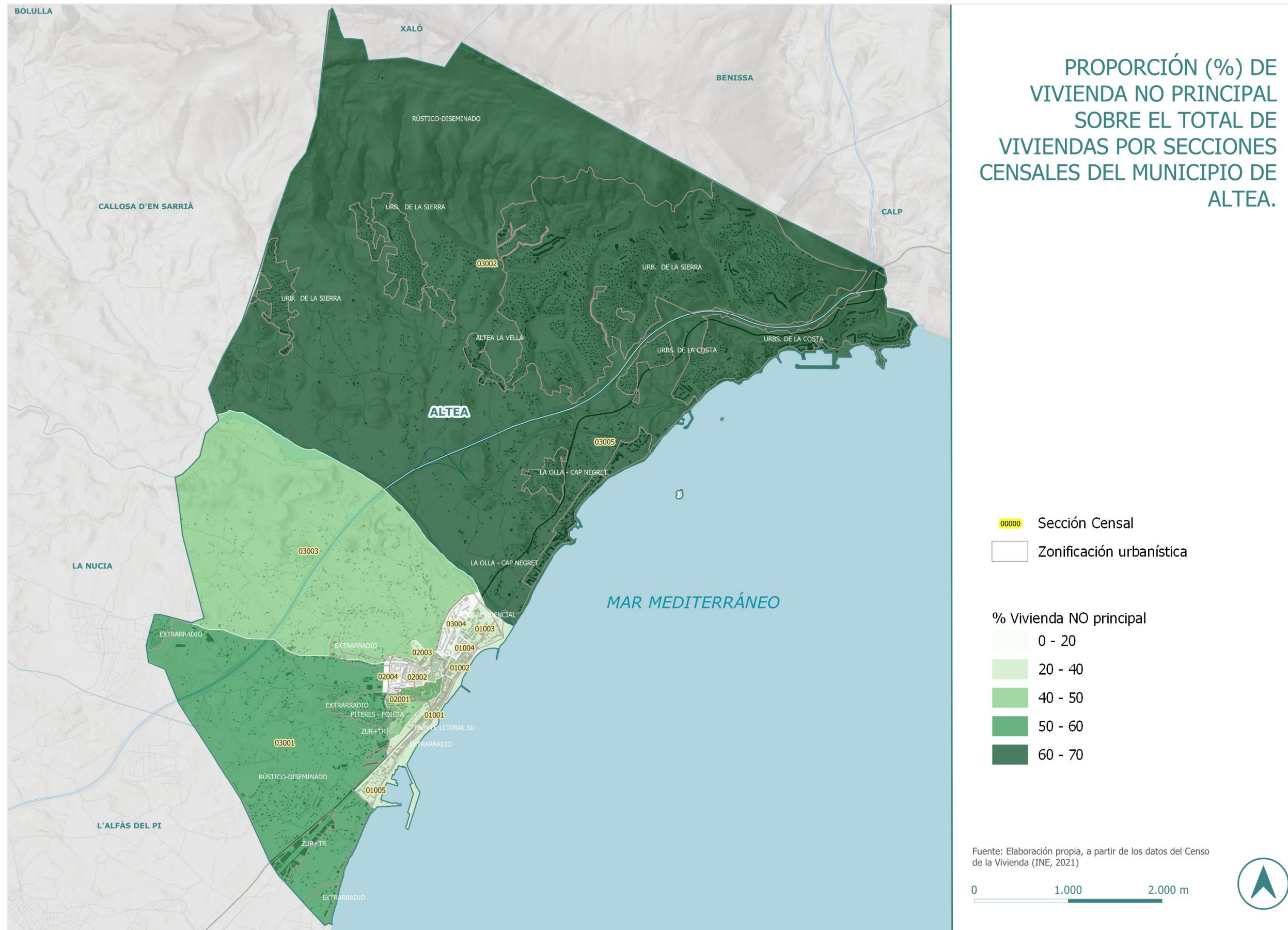


Imagen 13: Proporción de viviendas no principal sobre el total de viviendas por secciones censales. Fuente: Elaboración propia, datos del Censo de la Vivienda (INE, 2021)

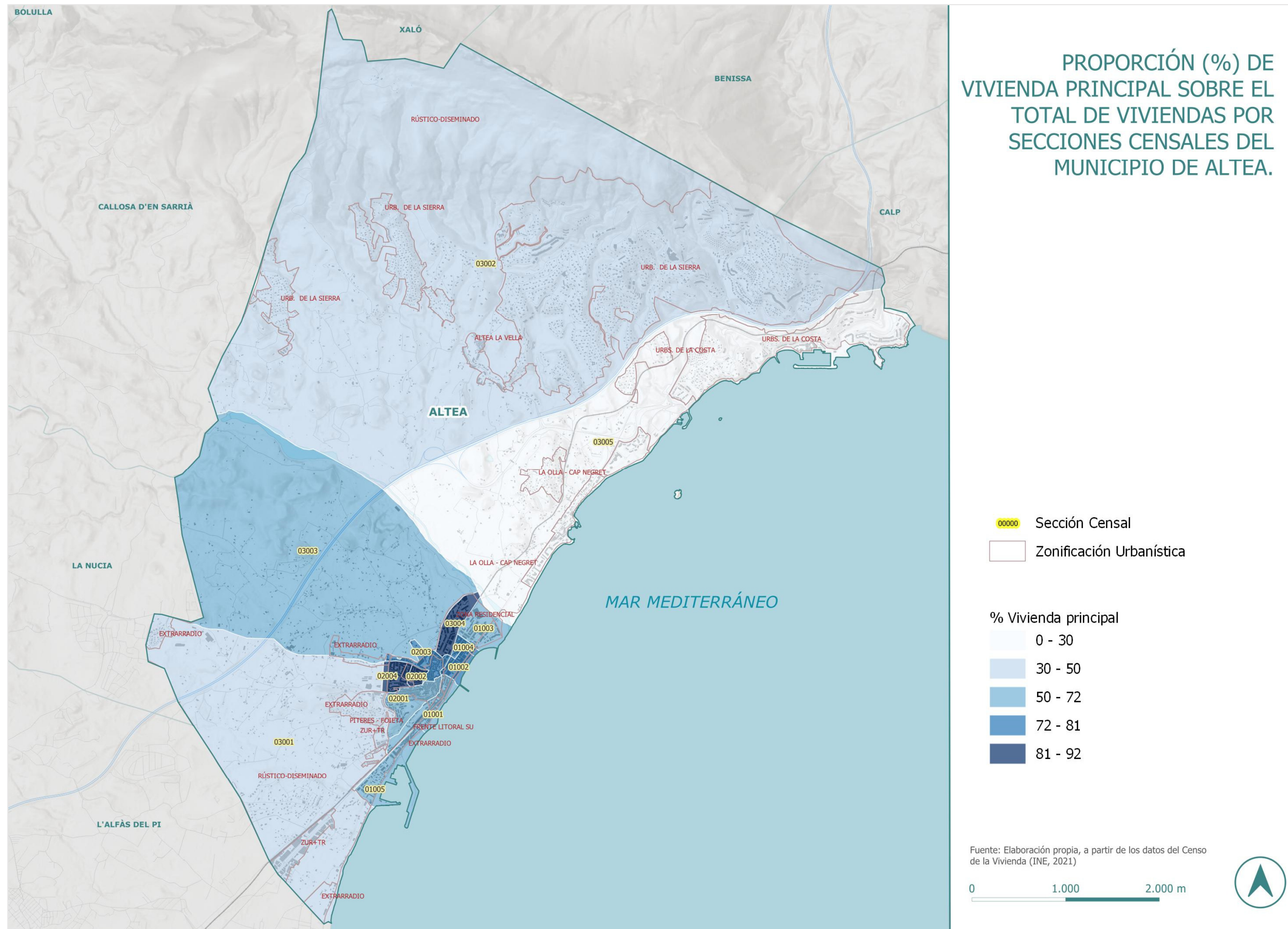


Imagen 14: Proporción de viviendas principales sobre el total de viviendas por secciones censales. Fuente: Elaboración propia, datos del Censo de la Vivienda (INE, 2021)

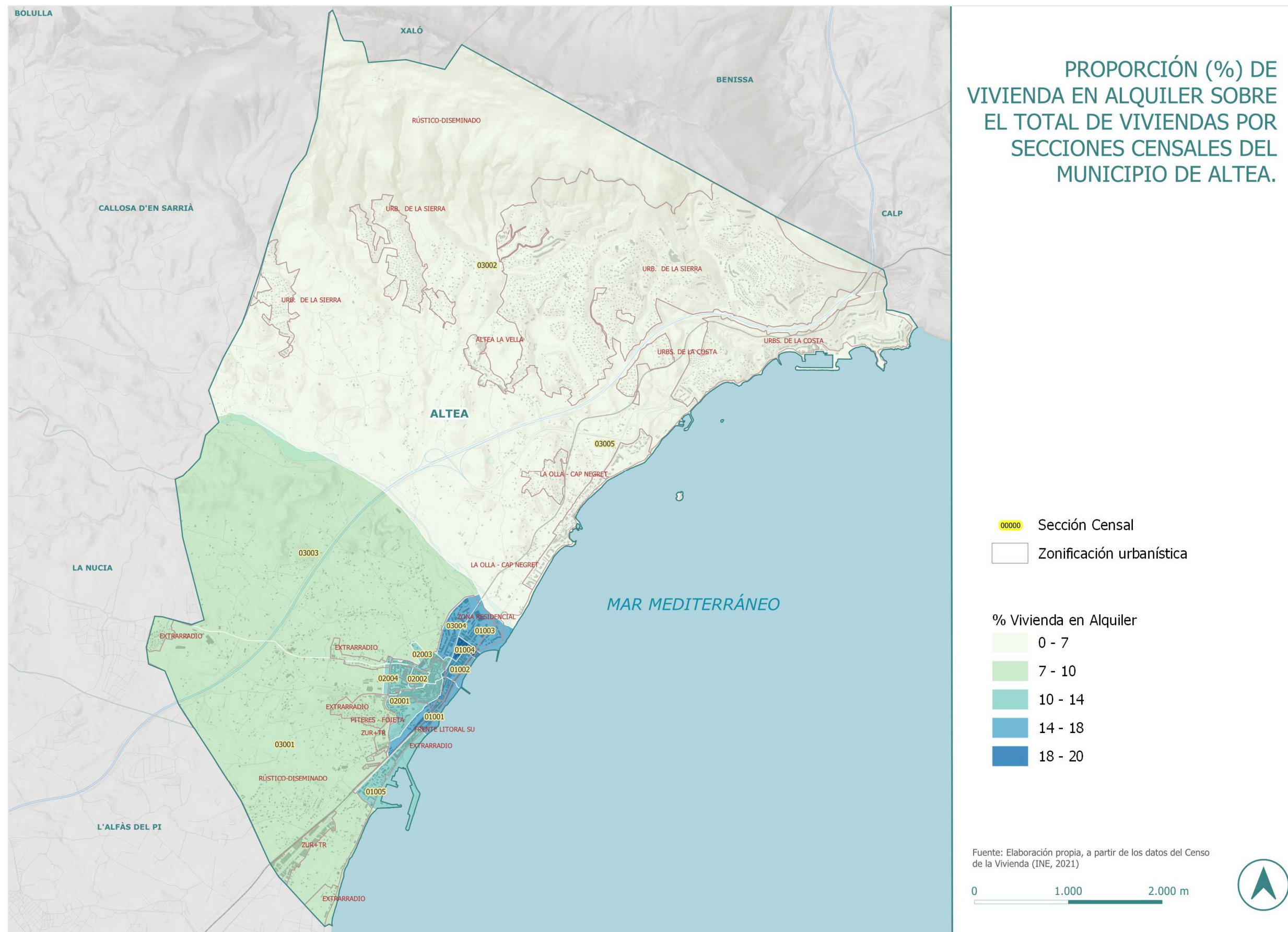


Imagen 15: Proporción de las viviendas en régimen de alquiler regular sobre el total de viviendas por secciones censales. Fuente: Elaboración propia, datos del Censo de la Vivienda (INE, 2021)

2.2.3 Oferta de alojamiento en Altea: la particularidad de las VUT

Para determinar el volumen de la oferta alojativa en Altea, se han utilizado los datos disponibles de Turisme Comunitat Valenciana (TCV), que incluyen todos los alojamientos turísticos tales como VUT, hoteles, campings y alojamientos rurales. Toda esta oferta se encuentra registrada y, por tanto, está formalmente regulada. Además, se han analizado los datos según las secciones censales y las zonas urbanísticas para obtener una visión más detallada.

La cantidad total de alojamientos turísticos que incluye las VUT y los alojamientos tradicionales, representa más de la mitad de la población total de Altea. Así, la ciudad cuenta con un total de **2.147 alojamientos turísticos y 13.700 plazas de alojamiento**, lo que representa **más de la mitad de la población total de Altea (22.815) para el año 2021 (INE)**. Este dato sugiere que la ciudad podría enfrentar una importante presión turística durante la temporada alta, superando holgadamente en número a los residentes locales cuando se llenan las segundas residencias.

Otro punto relevante es que, mientras las plazas de camping y hoteles están ubicadas específicamente en algunas zonas, las VUT están distribuidas por todo el término municipal de Altea. El alojamiento turístico tradicional, tiene su ubicación determinada por el planeamiento urbanístico, que lo reconoce como suelos terciarios y limitan su uso a actividades no residenciales. En este sentido, las VUT son una excepción a la regla.

Son las zonas de urbanización de la Sierra/Altea la Vella, Urbanización de la Costa/ L'Olla – Cap Negret y Frente Litoral, dónde se encuentra más de la mitad de la oferta VUT de Altea. En la zona Urbanización de la Costa/ L'Olla – Cap Negret, se concentra la mayor oferta de alojamientos tradicionales y hoteles. Los tres campings están ubicados en la zona extrarradio.

La urbanización de la Sierra y urbanizaciones de la Costa, destacan por su alta capacidad para contener VUT, mientras que en L'Olla-Cap Negret, el Frente Litoral y Casco Urbano muestran la combinación de tipos de alojamiento. La zona de Extrarradio, con sus campings, añade una dimensión adicional a la oferta turística.

Zonas	Secciones Censales	VUT	VUT Plazas	VUT Airdna	Plazas Airdna	Hoteles	Hoteles Plazas	Camping	Camp. Plazas
Casco Antiguo	301802002	19	92	17	85	0	0	0	0
Casco Antiguo Piteres – Foieta/ Frente Litoral	301802001	163	727	161	805	4	84	0	0
	301801001	97	450	109	545	10	227	0	0
	301801002	63	342	46	230	0	0	0	0
	301801003	90	398	65	325	0	0	0	0
	301801005	109	485	61	305	1	16	0	0
Urb. De la Costa / L'Olla - Cap Negret	301803005	649	3114	420	2100	4	1005	0	0
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	658	3779	599	2995	1	208	0	0
Zona Centro Residencial	301801004	32	176	23	115	0	0	0	0
	301802003	67	324	57	285	4	66	0	0
	301802004	49	276	43	215	0	0	0	0
	301803004	27	132	14	70	0	0	0	0
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803001	91	494	93	465	2	58	3	1223
	301803003	4	24	32	160	0	0	0	0
Total general		2118	10813	1740	8700	26	1664	3	1223

Tabla 18: Cantidad y tipologías de alojamientos turísticos por sección censal. Fuente: TCV (2024)

La siguiente tabla es particularmente interesante, porque permite entender la ubicación detallada de los alojamientos turísticos por zonas urbanas. Por ejemplo, se observa que las VUT se concentran en la Urbanización de la Sierra y en menor medida en Altea la Vella. También se localizan más VUT en las Urbanizaciones de la Costa que en L'Olla - Cap Negret. Además, se puede comprobar que el Casco Antiguo tiene un número alto de VUT en comparación con Piteres.

Zona	VUT	Plazas VUT	Hoteles	Plazas Hoteleras	Campings	Plazas Campings
01.Urbanización de la Sierra	590	3383	1	208		
02.Altea la Vella	14	68	0	0		
03.Urbanizaciones de la Costa	335	1722	1	45		
04.La Olla - Cap Negret	209	868	3	960		
05.Frente litoral suelo urbano	230	1069	5	140		
06.Zona centro residencial	213	1101	2	65		
07.Casco Antiguo - Poble antic	201	927	10	157		
08.Piteres - Foieta	50	212	2	31		
09.Extrarradio	46	269	0	0	3	1223
10.Rústico-Diseminado	117	641	2	58		
11.ZUR+TR	5	24	0	0		
Total	2118	10813	26	1664	3	1223

Tabla 19: Cantidad y tipologías de alojamientos turísticos por zonas urbanísticas. Fuente: TCV (2024).

De este análisis, se comprueba que el **79% de las plazas regladas de alojamiento turístico en Altea provienen de las VUT**. Este dato subraya la extraordinaria importancia que tienen las VUT como modalidad de alojamiento turístico dentro de la ciudad.

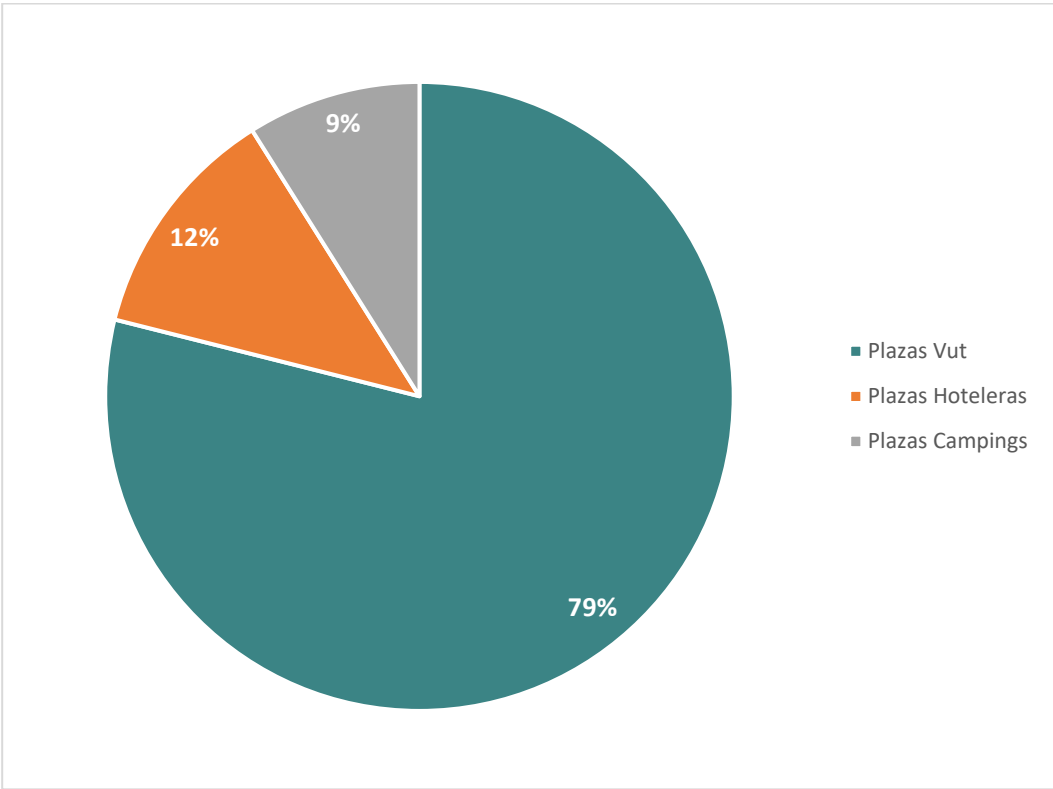


Gráfico 6: Porcentaje de plazas de alojamiento turístico por tipología. Fuente: TCV (2024)

En la tabla 20 se detalla la distribución de alojamientos turísticos por zonas y subzonas de Altea (con excepción de las zonas Altea la Vella, Extrarradio, rústico-diseminado y zona industrial). De esta manera, se puede obtener

información detallada sobre aquellas áreas que cuentan con un mayor número de plazas de VUT vinculada a la oferta hotelera.

- El Casco Antiguo - Poble Antic: Destaca por tener una considerable cantidad de VUT, especialmente en Nht Altea con 182 unidades y 835 plazas, mientras que en hoteles destaca con 10 establecimientos y 157 plazas hoteleras.
- En la zona del Frente Litoral Suelo Urbano, la Fachada Marítima: Sobresale con 72 VUT y 332 plazas, además de un hotel con 48 plazas hoteleras. Por otro lado, L'Olla - Cap Negret se caracteriza por sus 91 VUT y 315 plazas, junto con 2 hoteles que aportan un total de 542 plazas hoteleras.
- Piteres – Foietà: Muestra un menor número de VUT y hoteles en comparación con otras zonas, con un máximo de 28 VUT y 106 plazas, y solo un hotel con 18 plazas.
- Urbanización de la Sierra -La Malla: las VUT son notables con 160 unidades y 891 plazas. Existe un hotel que contribuye con 208 plazas hoteleras.
- Urbanizaciones de la Costa, Mascarat Norte; Destaca significativamente con 270 VUT y 1316 plazas, mientras que Galera Baja y Galera del Mar contribuyen con 17 VUT y 125 plazas, además de un hotel con 45 plazas hoteleras.

Zona	Subzona	Total VUT	Nº Plazas VUT	Hoteles	Plazas Hoteleras
07.Casco Antiguo - Poble Antic	Nht Altea	182	835	10	157
	Nuh	19	92	0	0
05.Frente Litoral Suelo Urbano	Avenida Paseo Maritimo	31	163	0	0
	Clot De Mingot	58	240	0	0
	Fachada Maritima	72	332	1	48
	Nueva Fachada	10	68	3	76
04.La Olla - Cap Negret	Pla De Albes	59	266	1	16
	Cap Negret	91	315	2	542
	Cap Negret Norte	14	63	0	0
	Nucleo De La Olla	37	173	0	0
	Olla Carretera (H2)	33	150	0	0
	Olla Costa	7	32	0	0
	Tosal De Molar	7	35	0	0
	Urb La Olla	3	20	0	0
	Villa Gadea	17	80	1	418
08.Piteres - Foietà	Carbonera 1	0	0	0	0
	Carbonera 2	0	0	0	0
	Foietà	5	26	1	13
	Piteres	28	106	1	18
	San Jeronimo	17	80	0	0
01.Urbanización De La Sierra	Alhama Candela	5	21	0	0
	Finca Alhama (Znd-Re-1)	13	76	0	0
	Galera De Las Palmeras	38	226	0	0
	Jardin De Alama	6	27	0	0
	La Malla	160	891	1	208
	Mimosas	12	70	0	0
	Paradiso	52	293	0	0
	Santa Clara	18	102	0	0
	Sierra De Altea Golf	76	400	0	0
	Sierra De Altea I	70	428	0	0
	Sierra De Altea II	63	341	0	0
	Urlisa I	44	282	0	0
	Urlisa II	28	196	0	0

03.Urbanizaciones De La Costa	Urlisa Iii	5	30	0	0
	Galera Baja Y Galera Del Mar	17	125	1	45
	Galera De Las Palmeras 2	6	41	0	0
	Mar Y Montaña I	12	55	0	0
	Mascarat Norte	270	1316	0	0
06.Zona Centro Residencial	Mascarat Sur	30	185	0	0
	Avda De La Nucia	12	73	0	0
	Camino De La Huerta	6	28	0	0
	Carrer La Mar	25	103	1	23
	Garganes	121	634	0	0
	Llanos Del Castillo	42	223	0	0
	Nuh (Pequeño)	7	40	1	42

Tabla 20: Cantidad y tipologías de alojamientos turísticos por sección censal. Fuente: TCV (2024).

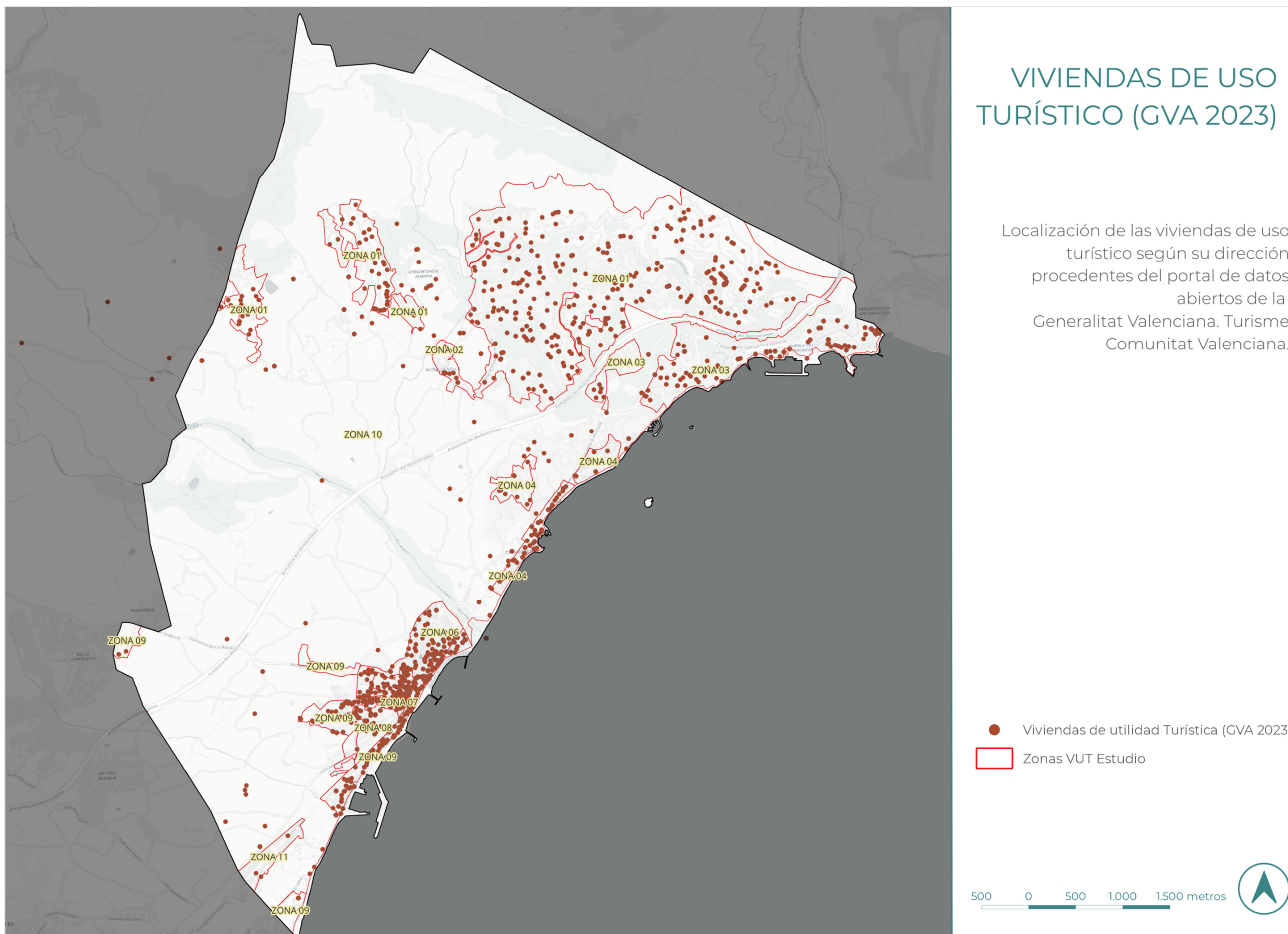


Imagen 16: Localización de los Alojamientos turísticos reglados en Altea. Fuente: TCV (2024)

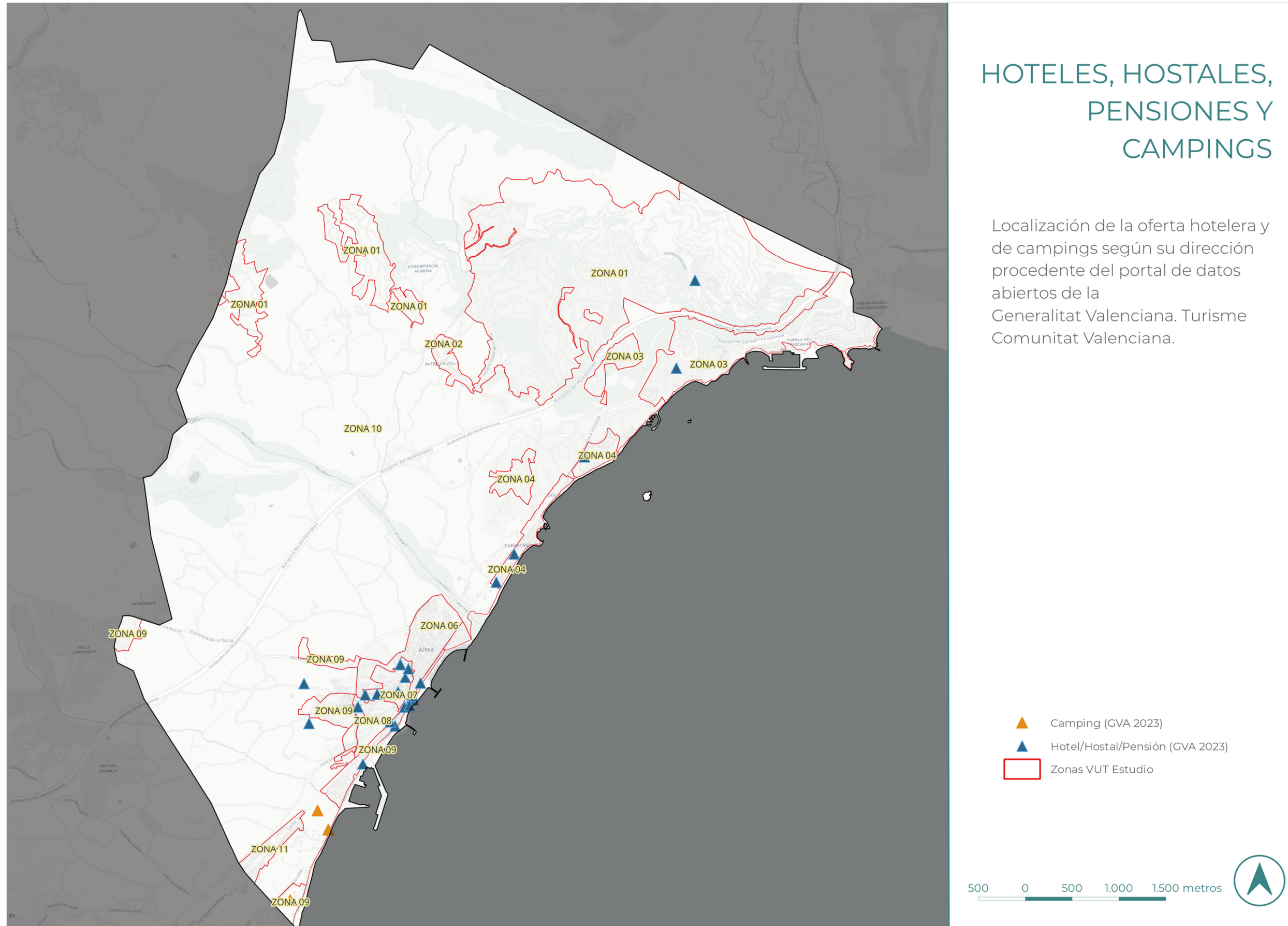


Imagen 17: Localización de los Alojamientos Tradicionales: hotel y camping. Fuente: TCV (2024)

Aunque existe un número considerable de VUT y plazas asociadas, no todas se ofertan como alojamiento turístico de forma continua. De hecho, muchas de estas VUT no están disponibles todos los días del año (blocked days). Para tener una visión más precisa en las rotaciones de este tipo de oferta, se ha conseguido información sobre las VUT ofertadas en las plataformas de alquiler P2P durante el mes de agosto de 2023.

Esta metodología ayuda a distinguir entre la capacidad total teórica y la oferta real disponible en un periodo específico, proporcionando una perspectiva más exacta sobre la dinámica del mercado de alquiler turístico en la ciudad. Además, esta información es crucial para entender patrones de disponibilidad y ocupación, con el fin de evaluar la verdadera capacidad de recepción turística de Altea durante la temporada alta.

Para determinar el volumen de la oferta alojativa en Altea, se han empleado datos de viviendas de alquiler turístico de la plataforma AirDNA correspondientes a agosto de 2023, así como los datos disponibles en Turisme de la Comunitat Valenciana (TCV) de enero de 2024.

Según AirDNA, en el mes de agosto de 2023, Altea presentaba una oferta de 1.740 viviendas de alquiler turístico disponibles en la plataforma, ofreciendo un total de 8.700 plazas (mapa 15). Es relevante subrayar que estos datos están vinculados exclusivamente a la oferta disponible durante dicho mes y experimenta variaciones en otros periodos. Además, la elección de agosto como referencia se fundamenta en ser el mes con la mayor oferta de VUT en la plataforma. Debe recordarse que según TCV, Altea ha alcanzado en diciembre de 2023 un total de 2.118 VUT oficialmente reguladas, con una capacidad de alojamiento de 10.813 plazas, distribuidas de manera heterogénea en diferentes zonas de Altea.

Al analizar la tabla con información de las zonas de Altea, se observa una clara diferencia entre las VUT regladas y las ofertadas en plataformas P2P, tanto en número de unidades como en plazas disponibles. Este análisis permite entender mejor el comportamiento de la oferta real en el mercado turístico.

La Urbanización de la Sierra, con 590 VUT regladas y 537 ofertadas en Airbnb, muestra la mayor diferencia en el número de plazas, con 3383 plazas regladas frente a 2685 plazas ofertadas. Esto sugiere un uso potencialmente estacional de estas viviendas. Las Urbanizaciones de la Costa presentan una diferencia significativa con 335 VUT regladas y 231 ofertadas, y 1722 plazas regladas frente a 1155 plazas ofertadas. El Frente Litoral también muestra estas diferencias, con 230 VUT regladas y 112 ofertadas. En contraposición, el Casco Antiguo - Poble Antic tiene una diferencia mínima entre las VUT regladas y las ofertadas, sugiriendo un uso más consistente de las licencias. Las demás zonas, como L'Olla - Cap Negret y el Rústico-Diseminado, también presentan variaciones significativas, lo que refuerza la idea de rotación de este tipo de oferta y también sobre la posible rentabilidad o uso en la explotación de este tipo de viviendas.

La diferencia entre el número de VUT regladas y las efectivamente ofertadas sugiere que, aunque muchas viviendas están legalmente preparadas para funcionar como alojamientos turísticos, no todas están activamente disponibles para los turistas. Este fenómeno puede responder a diversas estrategias de los propietarios, como mantener la flexibilidad para el uso personal, esperar un aumento en la demanda o los precios, o incluso planificar una futura venta de la propiedad con la licencia como un valor añadido.

Este análisis subraya la importancia de considerar tanto la oferta reglada como la oferta efectiva en el mercado para una evaluación más precisa de la capacidad de alojamiento turístico en Altea. Además, resalta la necesidad de establecer adecuadas políticas de seguimiento y control, que sean más rigurosas para asegurar que las licencias otorgadas se utilicen conforme a su propósito, o evitar prácticas especulativas que puedan distorsionar el mercado turístico local.

Otro dato relevante se refiere al intrusismo, el cual se puede observar en la tabla 22 y la tabla 23. En el mes de agosto de 2023, la zona urbanística de Piteres-Foieta ofreció más VUT (plazas) de las permitidas por la normativa vigente. Al analizar esta situación por subzonas, se puede identificar todas aquellas que presentan casos de posible “intrusismo”. En agosto de 2023, el 9% de las VUT ofrecidas en Airbnb no cumplían con la normativa establecida, una situación que mejora con el paso de los años pero que todavía es insuficiente.

ZONA	VUT (TCV, 2024)	VUT (Airbnb, 2023)	VUT Nº PLAZAS (TCV, 2024)	PLAZAS (Airbnb, 2023)
Urbanización de la Sierra	590	537	3383	2685
Urbanizaciones de la Costa	335	231	1722	1155
Frente litoral suelo urbano	230	112	1069	560
Zona centro residencial	213	172	1101	860
La Olla - Cap Negret	209	112	868	560
Casco Antiguo - Poble antic	201	190	927	950
Altea la Vella	14	9	68	45
Piteres - Foieta	50	78	212	390
Rústico-Diseminado	117	192	641	960
Extrarradio	46	33	269	165
ZUR+TR	5	7	24	35
Otros4	108		540	-
Total	2.118	1.740	10.813	8.365

Tabla 21: VUT y plazas registradas en el TCV activas en agosto de 2023 en la plataforma de AirDNA. Fuente: TCV (2024) y Urbo (2023).

subzonas	VUT AIRBNB	TOTAL VUT	PLAZAS AIRBNB	VUT Nº PLAZAS	VUT intrusismo	Plazas intrusismo	% VUT no reglada/total
Altea La Vella Ais	1	0	5	0	1	5	
Altea La Vella Ampliación	2	0	10	0	2	10	
Altea La Vella Nuh2	1	0	5	0	1	5	
Nht Altea	169	182	845	835		10	
Nuh	21	19	105	92	2	13	
Nueva Fachada	15	10	75	68	5	7	
Tosal De Molar	11	7	55	35	4	20	
Urb La Olla	7	3	35	20	4	15	
Villa Gadea	18	17	90	80	1	10	
Foieta	22	5	110	26	17	84	
Piteres	34	28	170	106	6	64	
San Jeronimo	22	17	110	80	5	30	
Rústico-Diseminado	192	117	960	641	75	319	
Finca Alhama (Znd-Re-1)	17	13	85	76	4	9	
Urlisa I	57	44	285	282	13	3	
Urlisa Ii	48	28	240	196	20	44	
Urlisa Iii	12	5	60	30	7	30	
Mar Y Montaña I	19	12	95	55	7	40	
Camino De La Huerta	10	6	50	28	4	22	
Zur+Tr	7	5	35	24	2	11	
Costera-Almendras	2	2	10	6		4	
Tolerancia Industrial	5	3	25	18	2	7	
Total Geral	1673	2010	8365	10284	184	762	9,2

Tabla 22: VUT y plazas registradas y VUT y plazas ofertadas en las plataformas P2P. Fuente: Fuente: TCV (2024); Urbo (2023).

⁴ Cabe mencionar que la ubicación de las VUT según los datos oficiales de TCV no es del todo correcta, ya que no están correlacionadas con los datos del catastro. Por esta razón, no fue posible determinar la ubicación exacta de 108 VUT, las cuales hemos clasificado como "otros". Al utilizar el SIG de QGIS, estas ubicaciones se encuentran desubicadas. En este sentido, es necesario buscar soluciones en colaboración a efectos de georreferenciar correctamente las VUTS.

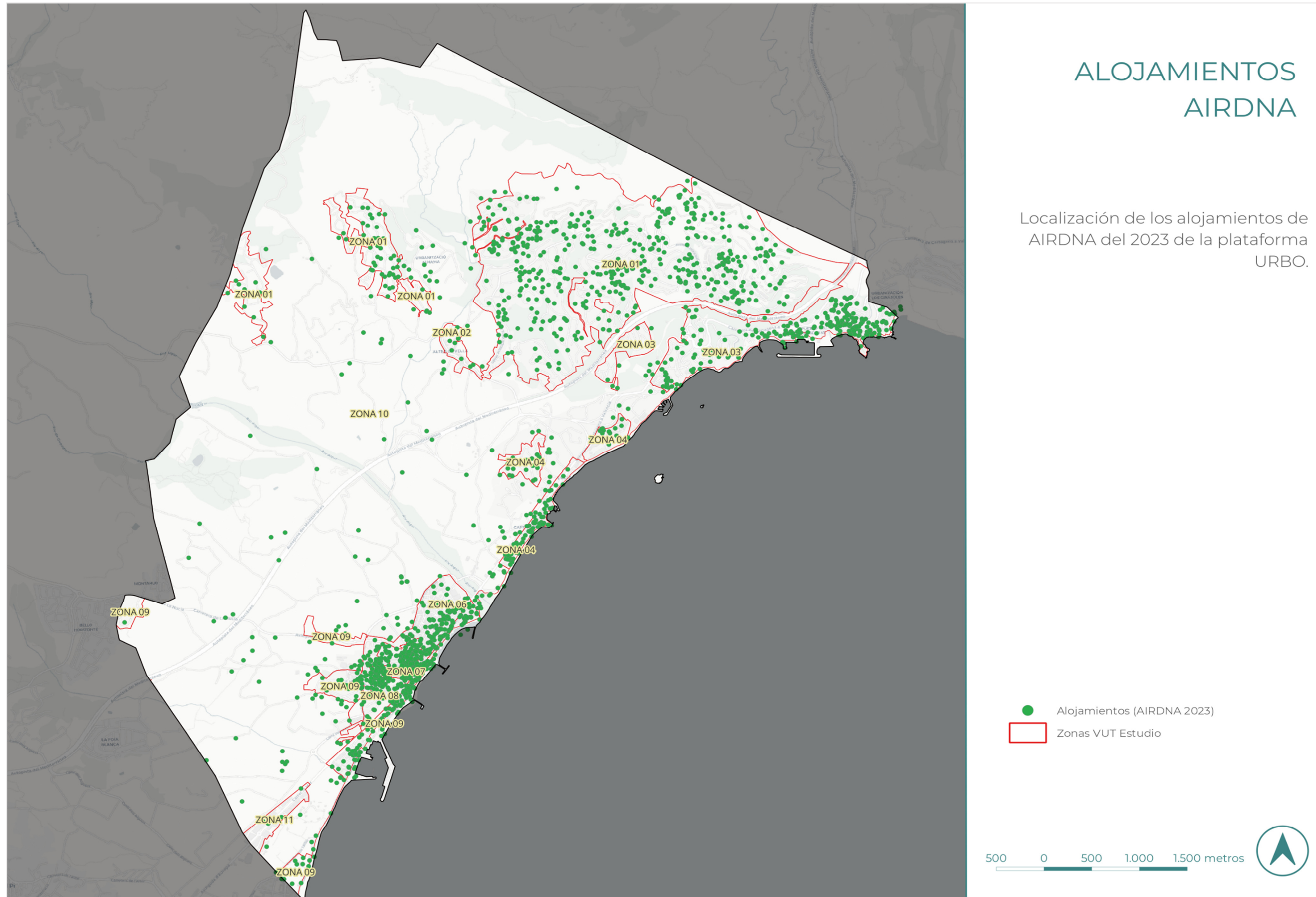


imagen 18: Localización de los Alojamientos VUT activos en la plataforma airdna en AGOSTO de 2023 y los alojamientos de tipo hotel y camping. Fuente: URBO (2023); TCV (2024).

2.2.4 Evolución de las VUT en Altea

Es fundamental proporcionar un análisis detallado del crecimiento de las VUT en las diferentes áreas de Altea. Para ello se han tomado varios periodos de referencia: 2011, entre 2011 y 2017 y a partir de 2018 (tras el cambio en la legislación turística que reconoce las VUT como alojamientos turísticos con el requerimiento de los informes favorables de los consistorios para su regulación).

De hecho, desde el año 2018 se ha intensificado la fiscalización de las VUT para combatir el intrusismo y favorecer la regularización. Así, se ha producido el aumento del 172% en el número de VUT entre 2017 y 2024. Examinando los valores absolutos, se evidencia un incremento notable en el número de VUT en áreas como Urb. de la Sierra/Altea la Vella, Frente Litoral y Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret. Se trata de zonas históricamente asociadas al turismo de segundas residencias (% de Vivienda Principal/Vivienda no Principal *100), que muestran un marcado crecimiento, tal y como reflejan en las tablas y los gráficos adjuntos.

Al considerar los valores proporcionales, destaca el significativo crecimiento relativo de VUT en áreas como la Zona Centro Residencial (256%, 644%, 800%), Frente Litoral (271%, 275%), el Casco Antiguo - Poble Antic (533%) y Piteres -Foietà (226%). Aquí, el porcentaje de aumento es particularmente alto en comparación entre el total de VUT de 2017 y 2024. Estos resultados señalan un cambio sustancial en el panorama turístico de Altea, con un notable aumento de las VUT en áreas tradicionalmente residenciales. Esta situación ha llevado a la administración local a tomar la decisión de suspender las licencias de VUT a partir de enero de 2024.

Zonas	Secciones censales	% (Vivienda no Principal)	VUT (2011)	VUT (2017)	% variación porcentual	VUT (2018 - 2024)	% variación porcentual
Casco Antiguo - Poble Antic	301802002	16		3	300	19	533
Casco Antiguo + Piteres – Foietà	301802001	49	20	50	150	163	226
Frente Litoral	301801001	38	10	31	210	97	213
	301801002	25	6	17	183	63	271
	301801003	37	5	24	380	90	275
	301801005	40	22	40	82	109	173
Zona Centro Residencial	301801004	20	1	9	800	32	256
	301802003	21	3	9	200	67	644
	301802004	14	14	19	36	49	158
	301803004	8		3	300	27	800
Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret	301803005	70	157	308	96	649	111
Urb. de la Sierra/Altea la Vella	301803002	68	58	221	281	658	198
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803001	53	17	42	147	91	117
	301803003	50	1	4	300	4	0
Total		49	314	780	148	2118	172

Tabla 23: Evolución de las VUT en tres diferentes momentos en las diferentes secciones censales y zonas de Altea. Fuente: TCV (2024).

En la tabla 25 se ha calcula la variación porcentual en varios momentos, teniendo en cuenta las zonas y subzonas urbanísticas de Altea. Dada la cantidad de subzonas (66), se ha seleccionado solamente aquellas que han tenido un incremento de más de 100% de VUT entre 2017 y 2024. Conforme aparece en la tabla, la subzona NUH (Casco Antiguo) fue la que tuvo el mayor incremento de VUT con un crecimiento de 533% de VUT en tan solo 6 años. En la continuidad las subzonas de las zonas urbanísticas de la urb. de la Sierra y L'Olla -Cap Negret fueron las que han tenido los mayores incrementos. Cabe destacar, que subzonas urbanísticas tradicionalmente con función residencial como: Garganes, NHT Altea, Avenida de la Nucia, NUH pequeño y camino de la Huerta también están entre las subzonas que han experimentado un incremento de VUT de más de 100% en los últimos 6 años, lo que indica que la ubicación y crecimiento de las VUT no se da solamente en zonas con tradición en viviendas de uso no principal o de viviendas vacías.

Este incremento se ha manifestado especialmente en los últimos 6 años (2018-2024), en el que se observa claramente que, en términos absolutos, los crecimientos en áreas como la Urbanización de la Costa/L'Olla – Cap Negret, la Urbanización de la Sierra/ Altea la Vella y en el frente litoral. Es decir, **estas tres zonas representan en conjunto el 73% de VUT y 75% de todas las plazas de VUT de Altea, respectivamente.**

Zonas	Subzona	VUT 2012	VUT 2017	Diferencia (2012-2017)	% variación porcentual (2012-2017)	VUT 2024	Diferencia (2018-2024)	% variación porcentual (2018-2024)
Casco Antiguo - Poble antic	Nuh	0	3	3		19	16	533
Urbanización de la Sierra	Jardín De Alama	0	1	1		6	5	500
Urbanización de la Sierra	Urlisa Ii	0	6	6		28	22	367
Urbanizaciones de la Costa	Galera Baja Y Galera Del Mar	0	4	4		17	13	325
La Olla - Cap Negret	Tosal De Molar	0	2	2		7	5	250
Urbanización de la Sierra	Paradiso	0	16	16		52	36	225
La Olla - Cap Negret	Núcleo De La Olla	1	12	11	1100	37	25	208
Frente litoral suelo urbano	Clot De Mingot	5	19	14	58	39	20	205
Urbanizaciones de la Costa	Galera De Las Palmeras 2	0	2	2		6	4	200
Urbanizaciones de la Costa	Mar Y Montaña I	0	4	4		12	8	200
Zona centro residencial	Garganes	2	43	41	121	78	35	181
La Olla - Cap Negret	Cap Negret Norte	1	5	4	400	14	9	180
Casco Antiguo - Poble antic	Nht Altea	13	66	53	182	116	50	176
Urbanización de la Sierra	Urlisa I	0	16	16		44	28	175
Frente litoral suelo urbano	Nueva Fachada	0	4	4		10	6	150
Zona centro residencial	Avda De La Nucia	1	5	4	12	7	2	140
Zona centro residencial	Nuh (Pequeño)	0	3	3	7	4	1	133
Urbanización de la Sierra	Sierra De Altea Ii	3	27	24	800	63	36	133
Urbanización de la Sierra	La Malla	23	71	48	208	160	89	125
Frente litoral suelo urbano	Fachada Maritima	8	33	25	312	72	39	118
Piteres - Foietà	San Jeronimo	2	8	6	300	17	9	113
Zona centro residencial	Camino De La Huerta	1	3	2	6	3	0	100

Tabla 24: Evolución de las VUT en tres diferentes momentos en las diferentes por zonas y subzonas de Altea. Fuente: TCV (2024).

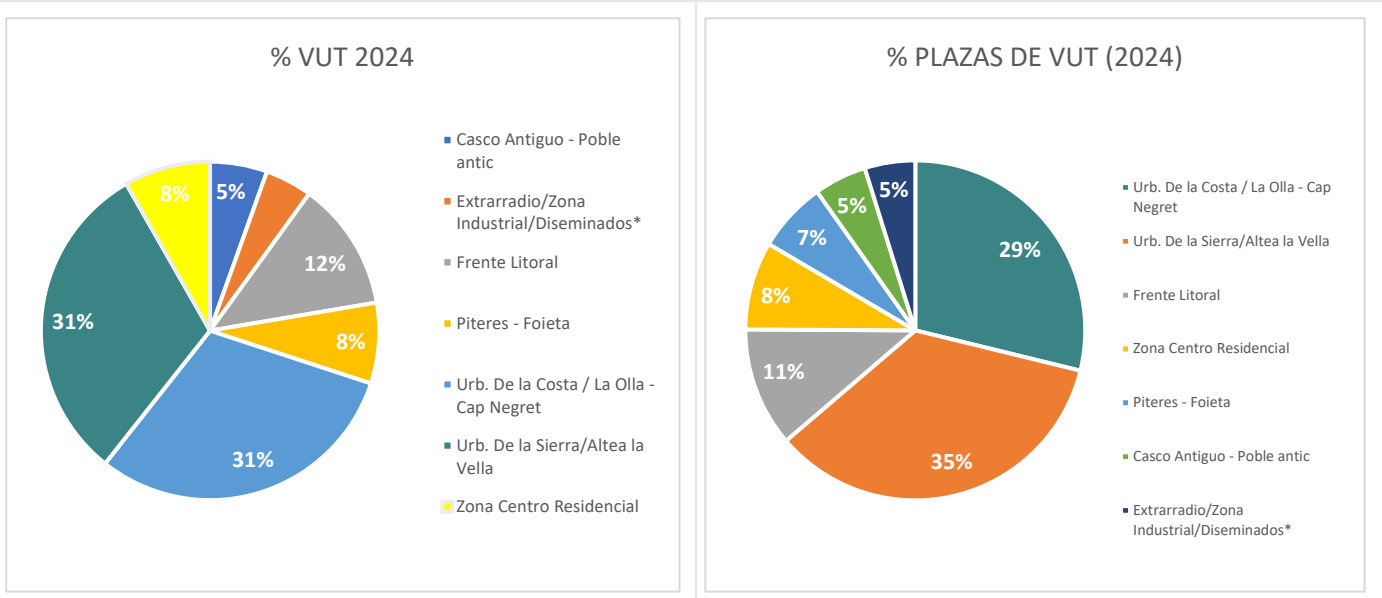


Gráfico 7: % de VUT y plazas de VUT por zonas de Altea. Fuente: TCV (2024).

Analizando la evolución y los resultados de las VUT según los informes de compatibilidad urbanística desde el año 2018, se pueden extraer observaciones significativas. La tabla proporcionada muestra la cantidad de VUT en diferentes zonas entre 2018 y 2023.

Destaca la zona "Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret", que experimenta el mayor crecimiento, alcanzando un total de 537 VUT. Este incremento notable se observa principalmente en 2019, con un aumento de 445 VUT, seguido de subidas más modestas en 2020 (probablemente debido a la pandemia), y retomando su crecimiento en los años subsiguientes. Por otro lado, otras zonas también muestran el incremento en la cantidad de VUT, aunque en menor medida en comparación con "Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret".

La gráfica revela que la zona con el mayor crecimiento total en la cantidad de VUT es "Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret", con un total de 537 informes de compatibilidad urbanística favorable en tan solo 6 años. Le sigue la "Urb. de la Sierra/Altea la Vella" con 466 informes, demostrando un incremento significativo en el sector de alojamiento turístico. Además, la zona de "Piteres - Foieta" ha experimentado un crecimiento considerable, aunque más modesto, con 132 informes de VUT.

Es relevante señalar que tanto "Casco Antiguo - Poble antic" como "Zona Centro Residencial" también experimentan un crecimiento en la cantidad de VUT, aunque en términos absolutos el aumento es más modesto, con 90 y 86 informes respectivamente. Sin embargo, es importante destacar que el incremento en términos relativos es muy significativo. Estos datos reflejan una tendencia general de aumento en la oferta de alojamiento turístico en diversas áreas de Altea, lo que podría tener implicaciones importantes en el desarrollo económico y urbano de la región.

ZONA	IF 2018	IF 2019	IF 2020	IF 2021	IF 2022	IF 2023	TOTAL IF
Urbanización de la Sierra	5	124	63	46	95	117	450
Altea la Vella	0	3	3	3	0	1	10
Urbanizaciones de la Costa	4	123	27	68	76	57	355
La Olla - Cap Negret	9	39	15	31	30	48	172
Fronte litoral suelo urbano	10	57	21	25	43	45	201
Zona centro residencial	7	40	21	39	52	53	212
Casco Antiguo - Poble antic	9	39	23	29	57	37	194
Piteres - Foieta	4	7	7	7	14	6	45
Extrarradio	1	8	4	6	7	9	35
Rústico-Diseminado	1	5	3	4	8	5	26
ZUR+TR	0	0	0	0	0	0	0
Total	50	445	187	258	382	378	1700

Tabla 25: Evolución de los informes de compatibilidad favorable en las diferentes zonas de Altea a partir de 2018 (Ayuntamiento de Altea, 2024)

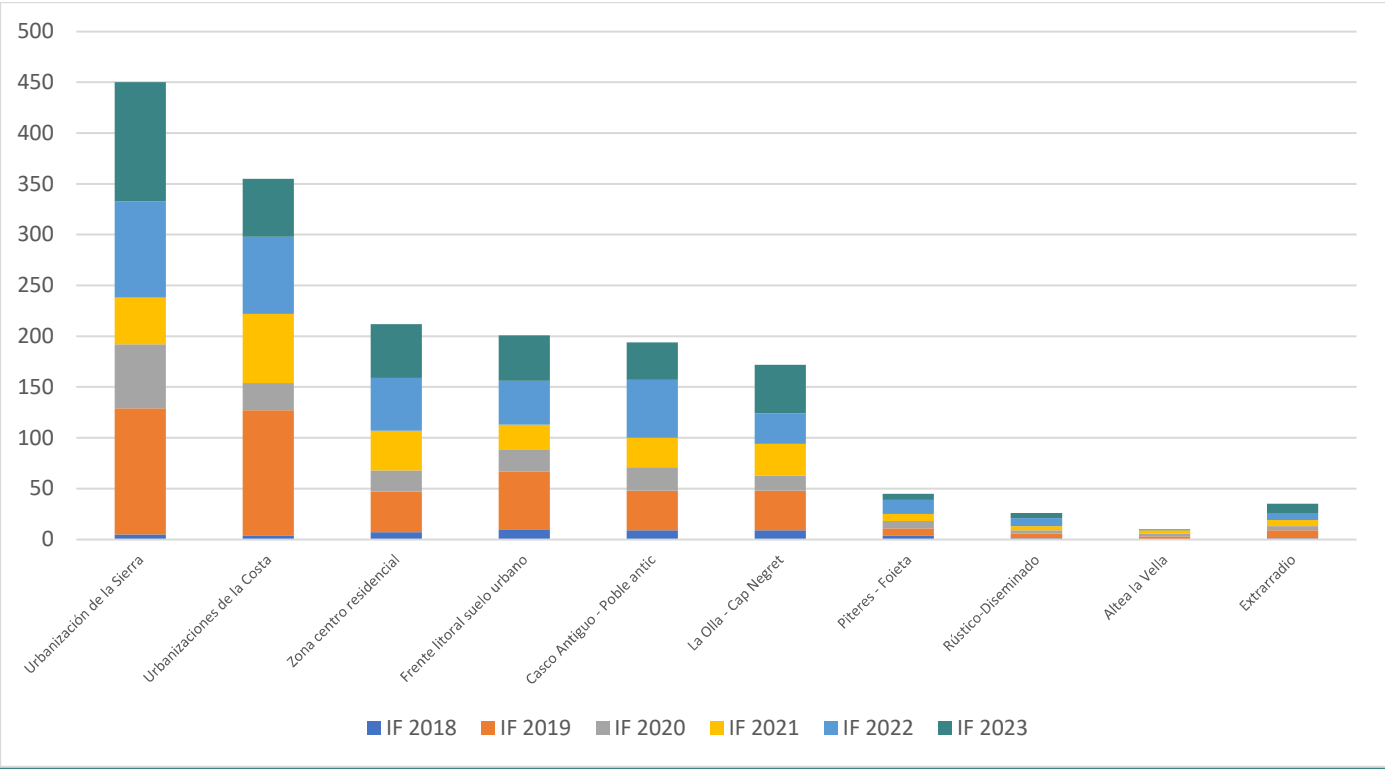


Gráfico 8:: Evolución de los informes de compatibilidad a partir de 2018. Fuente: Ayuntamiento de Altea (2024)

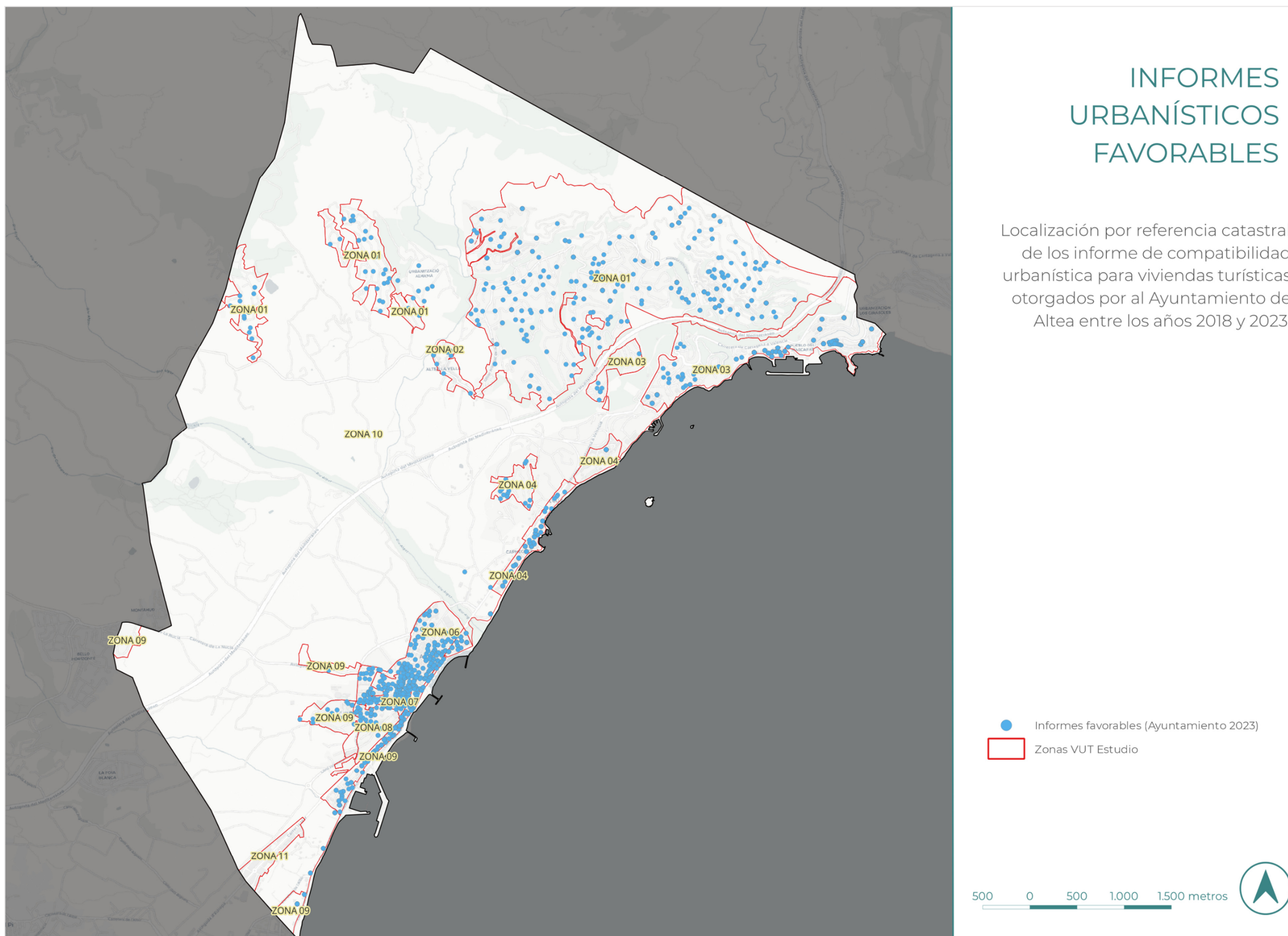


imagen 19. Localización de los informes de compatibilidad favorables. (ayuntamiento de Altea, 2024)

3 MEDICIÓN Y PERCEPCIÓN DEL IMPACTO DE LAS VUT EN ALTEA

3.1 Metodología para el análisis de los impactos

La incorporación de las VUT en el sistema de alojamiento puede generar impactos significativos en distintos ámbitos: social, económico, ambiental, urbano y turístico. A continuación, se detalla los principales efectos identificados durante todo el proceso participativos. Es importante matizar que algunos de estos impactos no son exclusivos de las VUT, pero su desarrollo los acentúa de forma considerable.

Para analizar los impactos de VUT en Altea, se ha trabajado con datos de tipo cuantitativo como cualitativo. En la parte cualitativa, se realizaron distintos talleres participativos para identificar los impactos económicos, territoriales-medioambientales y sociales teniendo en cuenta la percepción de la población (ANEXO).

Conforme tabla 26, se puede observar que fueron identificados en el total de los 5 talleres participativos un total de 33 impactos económicos, 27 impactos sociales y 26 impactos de naturaleza territorial-medioambiental.

Características		Total impactos
Impacto económico		33
Impacto social		27
Impacto territorial y medioambiental		26
Total		86

Colectivos	Impactos (positivos y negativos)	Total Puntaje
Abierto a la ciudadanía	Impacto negativo	10
	Impacto positivo	4
Asociación eco, sociales, culturales	Impacto negativo	14
	Impacto positivo	3
Consejos Participación y concejales	Impacto negativo	11
	Impacto positivo	10
Resto sector turístico y económicos	Impacto negativo	7
	Impacto positivo	8
Sector de la Vivienda turístico	Impacto negativo	6
	Impacto positivo	13
Total		86

Tabla 26: Clasificación de los impactos (Talleres de participación ciudadana)

Dada la cantidad de impactos abordados en los cinco talleres participativos, se decide hacer un primer filtro de destilación de los resultados, en el que el criterio de reiteración de los posibles impactos ha sido considerando de forma especial. En este sentido, se han sistematizado, únicamente, aquellos impactos que se repitieron en dos o más talleres.

Para el análisis de este apartado, también se elaboró una encuesta con preguntas cerradas para evaluar los impactos de las VUT con el objetivo de alcanzar una mayor representatividad durante el proceso de consultas. Además, se recolectó información de diversas fuentes que se han sistematizado a partir de las siguientes fuentes de información: Censo de Población y Viviendas (INE, 2011; 2021), las encuestas de ocupación que ofrece el (INE), los datos obrantes por Turisme Comunitat Valenciana (TCV, 2024), la plataforma Urbo (2023), los datos del Servicio Valenciano de Empleo y Formación (Labora) dependientes del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, además de otras fuentes y datos que sirven para complementar el análisis de los impactos.

Los próximos apartados se dividen en tres grandes bloques:

- Impactos económicos.
- Impactos territoriales-medioambientales.
- Impactos sociales.

3.2 Impacto económico

El impacto económico se refiere a los efectos que una actividad, en este caso las VUT, tiene sobre la economía de una región o comunidad (en este caso se toma como referencia la ciudad de Altea). Esto puede incluir diferentes aspectos como es la creación de empleo, el posible aumento de los ingresos derivados del gasto turístico, la atracción de nuevas inversiones o, incluso, los cambios en el valor de las propiedades (entre otros aspectos).

Con respecto a los talleres, se han identificado un total de 18 impactos económicos, de los cuales 12 son positivos y 6 son negativos, según se detalla en el anexo. Ante esta diversidad de impactos, se ha reconocido la importancia de focalizar en los más significativos para el territorio. Por ende, se ha decidido considerar únicamente aquellos impactos que hayan sido mencionados en dos o más talleres, inicialmente, a través de un cruce de información realizado con la tabulación y análisis de los datos colectados en los talleres con el programa Excel, y para la visualización utilizamos un software para crear una nube de palabra.

Impactos positivos		Impactos negativos	
Descripción de los impactos (pizarra)	Cuenta de impactos (positivos)	Descripción de los impactos (pizarra)	Cuenta de impactos (negativos)
Fomenta la actividad del resto de servicios turísticos, comercio y autónomos de mantenimiento interior y exterior de viviendas.	4	Competencia desleal si no cumple la regulación y todos los requisitos necesarios para conseguir la licencia.	1
Genera empleo	4	Dependencia excesiva del turismo, agravada por la proliferación de las viviendas de uso turístico (VUT), se convierte en una vulnerabilidad económica significativa para la región.	1
Genera negocio e impacto económico en el municipio	3	Desigualdad en los estándares: Aunque las viviendas de uso turístico (VUT) ofrecen servicios similares a los hoteles, no están sujetas a las mismas regulaciones y requisitos.	1
Permite la desestacionalización de la demanda turística y de la oferta	3	El turista de VUT no hacen mucho gasto, al limitar sus compras a tiendas de alimentación	1
Complementa la oferta para cubrir la demanda de alojamiento turístico en Altea.	2	No aporta fiscalmente más ingresos que cualquier otra vivienda al Ayuntamiento.	1
Disminuye la economía sumergida y aporta fiscalmente	1	Pérdida del poder adquisitivo de la gente de Altea	1
Que esté permitida y regulada, limita la oferta no reglada	1		
Fomenta la competencia y, en consecuencia, la calidad.	1		
El alquiler turístico tributa más que el alquiler de la vivienda habitual.	1		
La mayoría de los trabajadores de Altea dependen directa o indirectamente del turismo.	1		
Contribuye a que haya una oferta alojativa turística más accesible para población sin alta renta	1		

Tabla 27: Percepción del impacto por parte de la población (Talleres de participación ciudadana)

Cabe mencionar que la principal limitación para analizar el impacto económico de las VUT en el territorio de Altea es la falta de información y de datos específicos directos. Por ejemplo, existen diversas técnicas relacionadas con la ciencia económica para evaluar el impacto de una actividad (por ejemplo, la técnica de los imputs y los outputs desarrollada por autores como Burford y Katz, 1985). No obstante, este tipo de trabajos exceden el alcance de este informe, por lo que únicamente se remarcan aquellas aportaciones ciudadanas que intuyen un impacto económico determinado en cualquiera de los sentidos. De igual manera, en la ciudad de Altea no existe un observatorio de la vivienda de uso turístico, tampoco en la Comunitat Valenciana. Esta situación, dificulta determinar variables como el número de empleos que pueden generar las VUT...

De igual manera, en este apartado se analizará el impacto económico en el territorio de Altea a través de datos cuantitativos recogidos de la encuesta de turismo del INE, Turisme Comunitat Valenciana (TCV) y los datos que obran en la plataforma URBO (2023), entre otros. Estos resultados se comparan y se cotejan con los resultados de los talleres participativos y las encuestas realizadas, lo cual proporciona una lectura vinculada a la percepción de la población sobre el impacto económico que pueden tener las VUT en una ciudad turística como Altea.

3.2.1 Impacto sobre el empleo

El tema del impacto percibido de las VUT en la generación de empleo es casi que unánime en todos los estudios sobre las VUT. En el municipio de Altea, **la generación potencial de empleo fue considerado en 4 de los 5 talleres participativos**. Es decir, la mayoría de la población interesada que participó de forma activa en los talleres, considera que las VUT contribuyen de alguna manera en la generación de empleo/trabajo. Tanto de forma directa como indirecta. Sin embargo, se puede afirmar que no existen datos cuantitativos que lo puedan corroborar (sobre todo a efectos de contabilizar el número total de empleos indirectos que puede generar esta actividad). De hecho, no es posible afirmar que la tasa de paro “moderada” para la ciudad de Altea, esté directamente relacionada con las VUT. Anotar en este sentido, que éstas casi no generarían demasiados empleos directos debido a la ausencia de servicios de recepción, restaurantes y otros servicios adicionales. Sin embargo, es más plausible que puedan contribuir de manera indirecta. Los empleos indirectos incluyen agentes que gestionan las VUT, las empresas de limpieza que trabajan por horas, autónomos dedicados al mantenimiento y reformas y el incremento de turistas que benefician a los comercios y restaurantes locales...

La gráfica 9 muestra la evolución de la tasa de paro en la ciudad de Altea entre el año 2006 y el mes de abril de 2024. De esta manera, es posible observar que la tasa de paro actual es del 10%, lo cual es, como se decía, una cifra moderada. No obstante, está algo alejada de cifras como la observada en el año 2006, con un 7,39% de paro (probablemente estos datos habría que relacionarlos con el boom de la construcción en esa época).

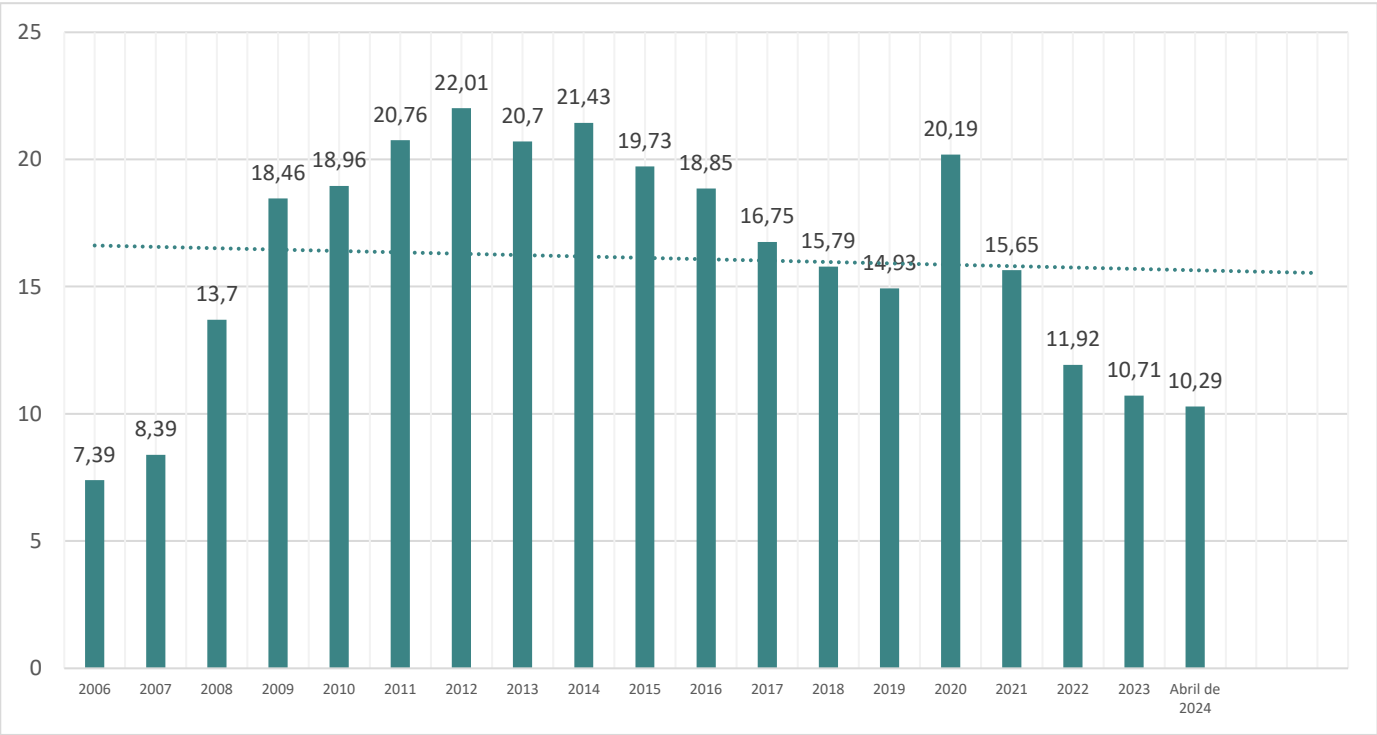


Gráfico 9: % Evolución de la tasa de paro de Altea entre 2006 y abril de 2024. Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Según la tabla comparativa de municipios con una población entre 10.000 y 40.000 habitantes y sus respectivas tasas de paro, se puede observar que Altea se encuentra entre los municipios con menor tasa de paro (junto con Teulada-Moraira, Calp, Xàbia y El Pilar de la Horadada). Todos estos municipios comparten varias características comunes: un modelo turístico residencial, altas tasas de viviendas de uso no principal, muchas viviendas vacías y la actual proliferación de VUT en sus territorios. Sin embargo, las tasas de paro son estadísticas bastantes coyunturales y pueden fluctuar con cierta facilidad en los municipios que tienen una elevada estacionalidad.

En conclusión, la relación causa-efecto entre VUT y su vinculación con el empleo (directo o indirecto), puede ser un tanto aventurada. No obstante, conviene que sea tenida en cuenta y tomada con prudencia en el contexto de este informe.

nº	Ranking municipios menos paro (10.000<hab<40.000)	(%) Tasa de paro (2024)	Población	VP	VNP	VUT
1	Teulada	7,14	12.619	4.959	7.812	2347
2	Calp	8,34	25.909	9.837	16.317	5087
3	Xàbia/Jávea	8,55	30.249	11.823	14.994	5906
4	Alfas de Pi	9,02	20.710	7.941	4.785	1255
5	Pilar de la Horadada	9,28	23.522	8.901	15.633	611
6	Altea	10,29	24.020	9.294	9.015	2222
nº	Ranking municipios más paro (10.000<hab<40.000)	(%) Tasa de paro	Población	VP	VNP	VUT
1	Crevillent	19,92	30.092	10.785	4.575	6
2	Monòvar	18,6	12.521	4.983	3.129	6
3	Petrer	18,17	34.013	13.149	3.321	1
4	Almoradí	17,67	21.775	7.701	3.279	19
5	Concentaina	17,45	11.311	4.572	2.496	8

Tabla 28: Ranking de los municipios (10.000<hab<40.000) con menos y más paro de la provincia de Alicante. Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Cuando se analiza la tabla de los **contratos por sectores**, es evidente que la **mayoría se concentran en el sector servicios**. Altea es una ciudad **no industrializada** y con **una tradición agrícola en alarmante retroceso**, donde el turismo ha emergido como la **principal alternativa económica**. Este enfoque en el turismo se refleja claramente en el total de contratos por sectores productivos.

Periodo	Hombres	Mujeres	Total	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
3º Trimestre 2021	242	212	454	3	6	50	395
2º Trimestre 2021	400	355	755	15	14	47	679
1º Trimestre 2021	164	162	326	16	3	42	265
4º Trimestre 2020	108	89	197	10	4	24	159
3º Trimestre 2020	237	192	429	10	5	47	367

Tabla 29: Contratos por sector en Altea, entre 2020 y 2021. Fuente: LABORA. Servicio Valenciano de Empleo y Formación.

La lista de las **10 ocupaciones más contratadas en la comarca de la Marina Baixa** muestra que la gran mayoría de las personas están ocupadas en la hostelería, camareros, personal de limpieza, hoteles y otros establecimientos similares, así como vendedores en tiendas y almacenes, ayudantes de cocina y cocineros asalariados. No cabe duda de que el turismo tiene un efecto “arrastre” en toda la economía y el empleo local, (incluidas las VUT), por lo que este modelo juega un papel muy relevante en el municipio.

Cód. Ocupación	Ocupación	Nº Contratos	Porcentaje
5120	Camareros asalariados	13.552	21,52%
9210	Personal de limpieza de oficinas, hoteles y otros establecimientos similares	6.371	10,12%
5220	Vendedores en tiendas y almacenes	4.399	6,98%
2932	Compositores, músicos y cantantes	3.562	5,66%
9310	Ayudantes de cocina	3.054	4,85%
5110	Cocineros asalariados	2.882	4,58%
7121	Albañiles	1.743	2,77%
4500	Empleados administrativos con tareas de atención al público no clasificados bajo otros epígrafes	1.155	1,83%
5721	Cuidadores de niños en guarderías y centros educativos	1.131	1,80%
4422	Recepcionistas de hoteles	1.009	1,60%

Tabla 30: Las 10 Ocupaciones más contratadas por comarca de la Marina Baixa – 2023. Fuente: Labora, 2024.

Sin embargo, al igual que el sector servicios es el que más empleo y contratos genera en Altea, también es el que **más desempleo produce**. Es conocida la **estacionalidad de la actividad turística**, debido a la alta rotación que existe en este sector.

Es importante considerar que los contratos de trabajo generados por las VUT, también pueden verse afectados (más allá de que las VUT, como modelo flexible y directo, puedan contribuir a la desestacionalización).

	Agricultura, Ganadería y Pesca	Construcción	Industria	Servicios	Sin empleo anterior
3º Trimestre 2021	45	197	35	1.302	100
2º Trimestre 2021	38	200	35	1.392	112
1º Trimestre 2021	44	206	43	1.670	92
4º Trimestre 2020	46	213	45	1.632	87
3º Trimestre 2020	47	185	45	1.419	88

Tabla 31: Paro registrado según sector productivo. Labora

De igual forma, es también fundamental interpretar la percepción de la población local en relación con el impacto de las VUT en el empleo. La gráfica 10, recoge el resultado de la **primera pregunta de la encuesta realizada en Altea**:

"¿Considera usted que las VUT generan puestos de trabajo/empleo?"

Se comprueba que la mayoría de la población responde afirmativamente. Este resultado complementa los resultados cuantitativos disponibles.

Sin embargo, solo el **32% responde con un "Sí" rotundo**, mientras que el **36% respondió "Sí, pero precarios y de baja calidad"**. Esto significa que, aunque un total del 68% de la población tiene claro que las VUT generan puestos de trabajo, directos o indirectos, el **36% de los encuestados tienen reservas sobre la calidad de estos empleos. De igual manera, el 29% de los encuestados respondió que "No"**.

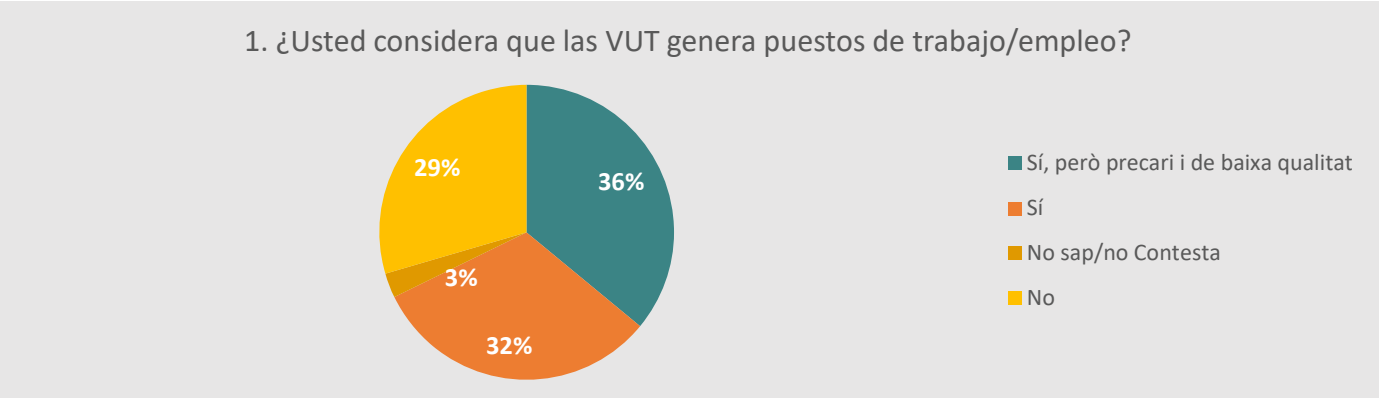


Gráfico 10. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Otro tema que se ha abordado en **3 de los 5 talleres participativos** es el impacto positivo de las VUT sobre la generación de empleo y negocios en otros sectores de la ciudad. Conviene recalcar que, en estos tres talleres aparece la idea bastante aceptada: La proliferación de las VUT aumenta la demanda por reformas, mantenimiento de viviendas, obras mayores y menores y jardinería, entre otros servicios. De hecho, atribuyen a las VUT la sobredemanda de estos servicios y que no haya suficiente servicio para el resto de los establecimientos o viviendas.

Si se vuelve a los resultados de la encuesta, solo el **32% de la población** considera que las VUT contribuyen significativamente a la generación de empleo y negocios en la ciudad, **mientras que el 66% indica que su contribución es poca (43%) o nula (23%)**.

2.¿Cree usted que ayuda a generar trabajo y negocio en sectores de la ciudad (reformas, jardinería, otros grupos profesionales)?

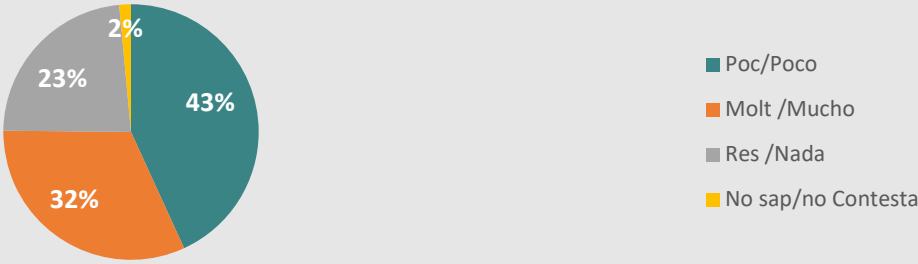


Gráfico 11. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

En relación con la generación de empleo y negocios, la encuesta tenía como objetivo identificar la percepción de la población sobre el impacto de las VUT en la dinamización de otros sectores turísticos (bares, restaurantes, cafeterías, comercios, ecoturismo, turismo activo, etc.). Según los resultados obtenidos, el 46% de los encuestados considera que las VUT contribuyen **MUCHO** a generar trabajo y negocio en estos sectores. Y el 43% cree que la VUT impacta, pero **POCO**. Solamente 9 % ha contestado que el impacto es **NULO** y el 2% no ha contestado.

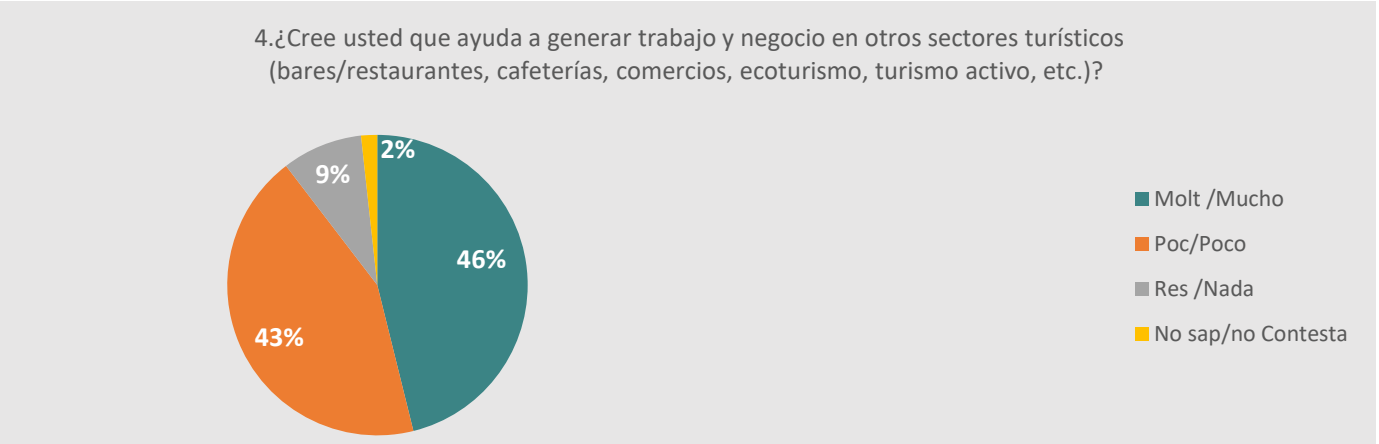


Gráfico 12. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

A pesar de que los datos de percepción de la población de Altea son importantes para el análisis de los impactos sería necesario complementarlos con un análisis basado en datos cuantitativos difíciles de recolectar. Actualmente, los datos de empleo no se recopilan específicamente para las VUT, si bien la encuesta de ocupación del INE proporciona información sobre **personas ocupadas en las diferentes tipologías turísticas**, falta información de mayor precisión sobre el personal ocupado en relación directa o indirecta con las VUT.

Los datos disponibles en la encuesta de ocupación del INE para los meses de 2022, sólo registra información completa sobre el personal ocupado en el sector hotelero. En agosto y septiembre, Altea registró un total de 198 trabajadores en este sector, añadir también que la media del personal ocupado en campings y apartamentos turísticos durante los meses con información disponible es más baja en comparación con la de los hoteles). No obstante, llama la atención el número de ocupados en apartamentos turísticos en el mes de noviembre.

Teniendo en cuenta el estudio de **Exceltur (2015)** donde analizaba el impacto de las VUT en el empleo, se concluye que el empleo directo e indirecto generados en España es inferior a lo que hoy crea la industria del alojamiento más consolidado (caso de los hoteles).

3.2.2 Impacto sobre la desestacionalización

Una de las problemáticas más importantes del turismo es la alta estacionalidad. El modelo de turismo residencial, basado en viviendas de uso no principal, donde los propietarios suelen visitar estas ciudades durante los meses de verano, fines de semana y festivos, contribuye a este comportamiento. Esta estacionalidad, provoca importantes efectos negativos: falta de empleo durante todo el año, falta de profesionalidad en el sector y en la mano de obra, comercios cerrados, poca actividad económica, mayor desempleo, entre otros efectos conocidos.

En contraste, durante el verano se produce una saturación del territorio, con una población flotante que puede triplicar el total de la población empadronada, lo que lleva a un mayor consumo de recursos, congestión y todo tipo de desafíos. Este es un problema común en la mayoría de las ciudades litorales.

Al observar la gráfica relativa al grado de ocupación por plazas en puntos turísticos y meses en las principales ciudades turísticas de la provincia, se comprueba un patrón similar entre ellas: en los meses de enero y febrero registran el menor grado de ocupación, mientras que agosto alcanzan los mayores niveles de ocupación. En Altea, se registra un 36% de tasa de ocupación en enero y un 94% en agosto, teniendo en cuenta el total de plazas de los alojamientos tradicionales y apartamentos turísticos. Comparando la gráfica, se observa que las ciudades de Benidorm, Alicante, Dénia y Calp, presentan una menor estacionalidad en comparación con Altea.

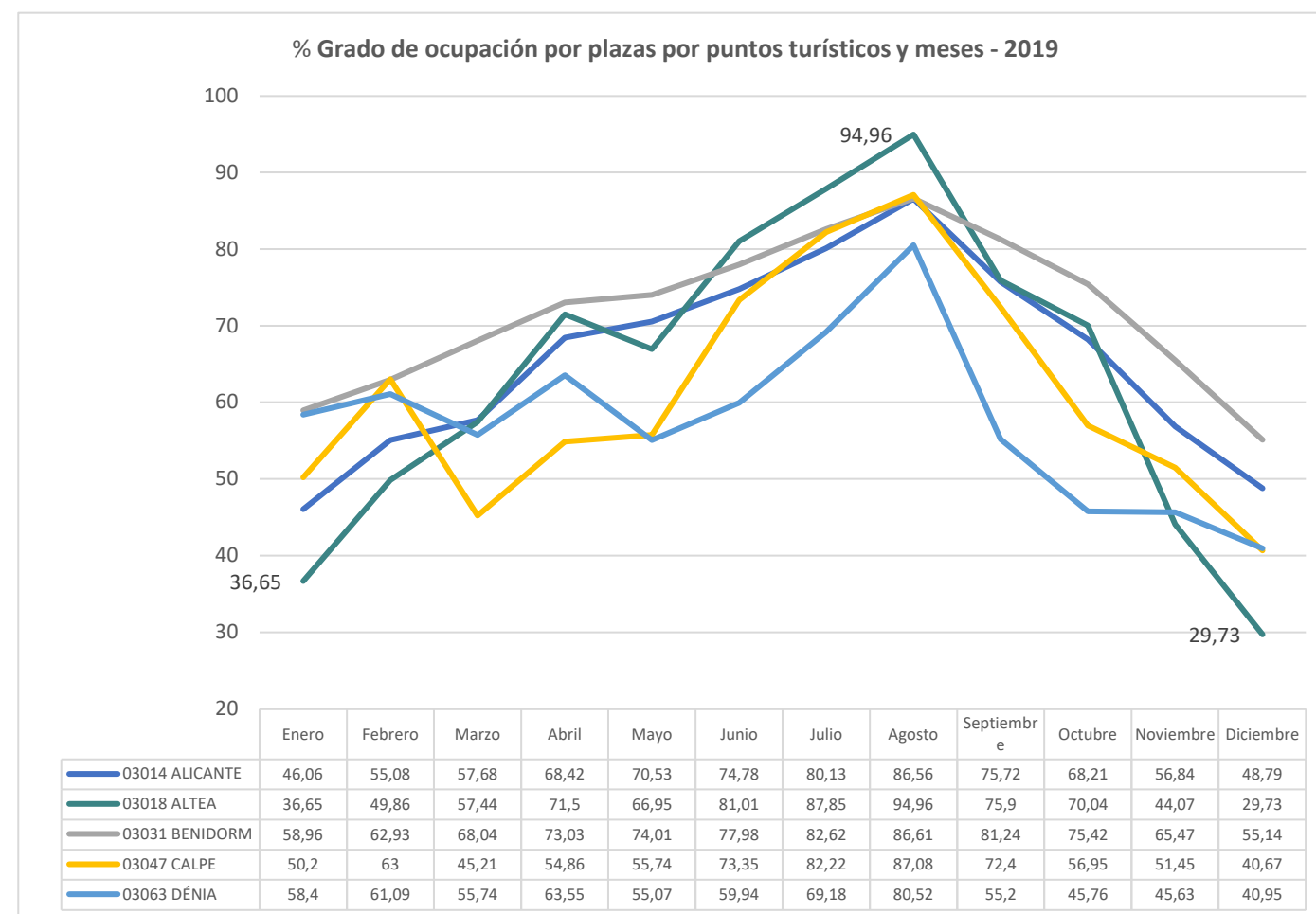


Gráfico 13: Grado de ocupación por plazas por puntos turísticos y meses. Fuente: Encuesta de ocupación (2019)

Desde la percepción ciudadana, la temática de la desestacionalización surgió en 3 de los 5 talleres participativos realizados en Altea. Esto indica que una gran parte de la población que participó en los talleres percibe alguna relación entre el proceso de desestacionalización y la proliferación de las VUT en los últimos años. Este resultado de los talleres coincide parcialmente con la encuesta, en la que el 35% de la población respondió que las VUT contribuyen MUCHO a disminuir la desestacionalización. En contraste, el 43% de los encuestados respondió que las VUT contribuyen poco a la desestacionalización, el 19% considera que las VUT no contribuyen en NADA y el 3% no sabe o no contesta.

3. ¿Ayuda a generar actividad económica durante todo el año (a disminuir la estacionalidad)?

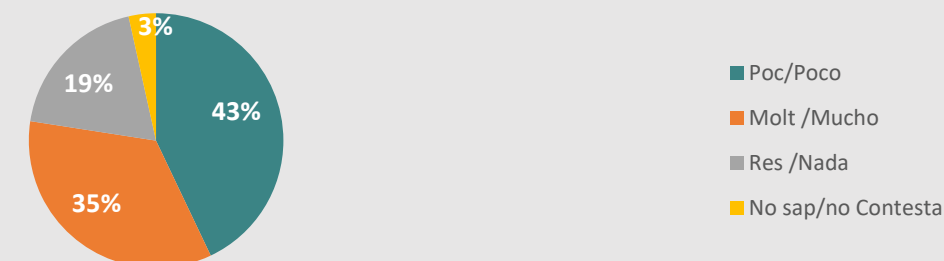


Gráfico 14: Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Conforme se expone en la gráfica 15, elaborada a través de los datos de la evolución del grado de ocupación de las VUT de la oferta de VUT disponible en las plataformas Airbnb y VBRO en el año de 2023, en Altea podemos observar que la tasa de ocupación tiene el mismo patrón de la ocupación general presentada en la gráfica anterior. Cabe mencionar que este dato de ocupación se calcula en función de las plazas reservadas por mes sobre el total de plazas disponibles en la plataforma, incluidas aquellas que estaban bloqueadas. Esto explica por qué los datos de ocupación parecen ser tan bajos. Influye en este sentido la situación provocada por los "blocked days".

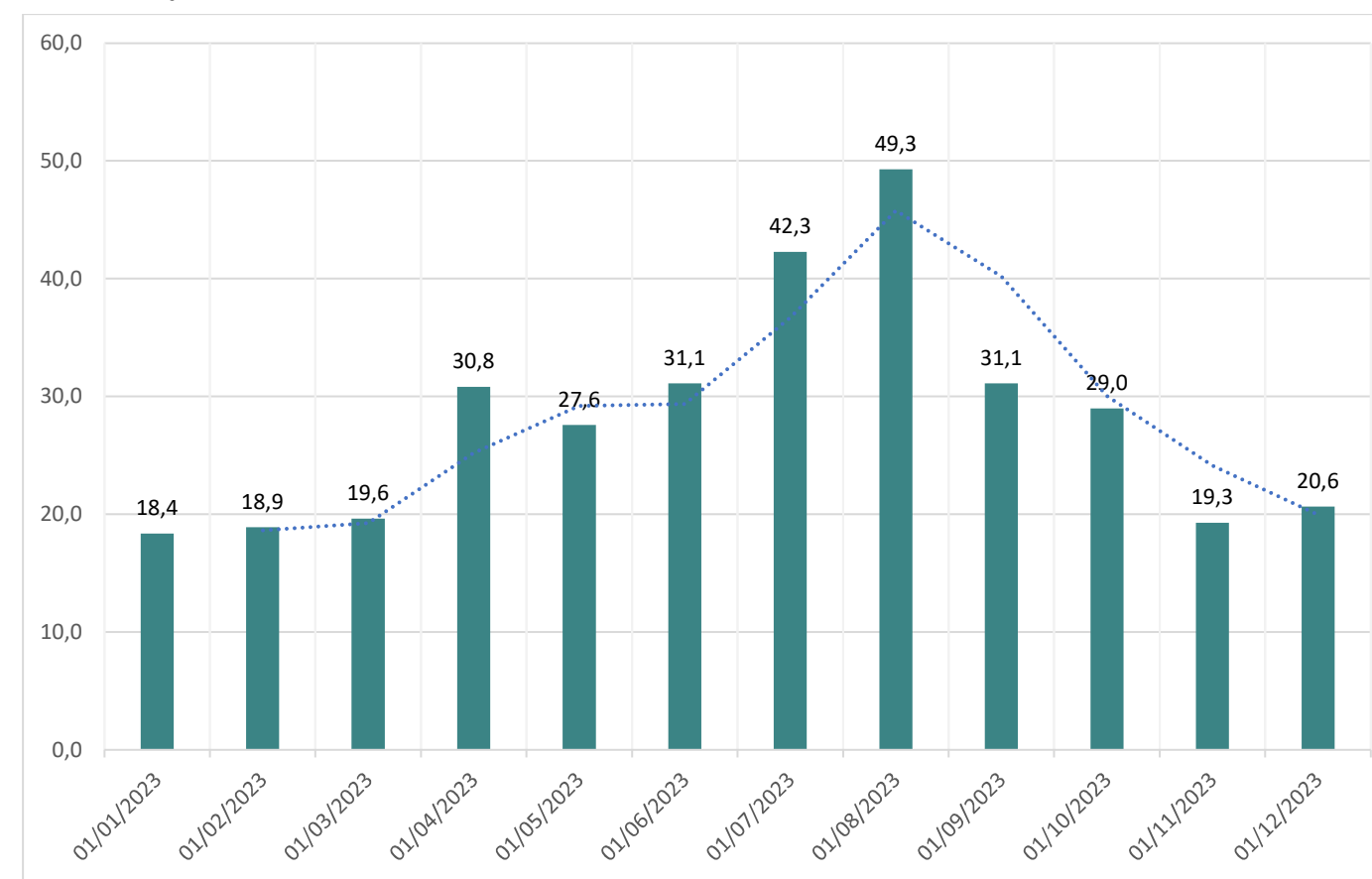


Gráfico 15: Evolución del grado de ocupación de los alojamientos para el periodo seleccionado. Fuente: Urbo (2023)

Cuando se analiza la tabla 33, se observan dos cálculos de ocupación. Por un lado, la consideración de las noches reservadas (pernoctaciones) sobre el total de noches (incluido los blocked days). Los valores se encuentran en la gráfica 16. Si se observa la ocupación a partir del cálculo de las noches reservadas (pernoctaciones) sobre el total de noche disponible para las reservas (sin blocked days), se comprueba cómo la tasa de ocupación es alta llegando al pico de 87% de ocupación en el mes de agosto.

fecha	Viviendas completas disponibles	Noches por vivienda disponible	Blocked Days	Total noche ofertada	Pernotaciones (reservadas)	% grado de ocupación (con Blocked days)	% grado de ocupación (sin Blocked days)
ene-23	930	28830	14522	14308	5448	19	38
feb-23	853	23884	17606	6278	4575	19	73
mar-23	944	29264	15108	14156	5853	20	41
abr-23	1011	30330	17004	13326	9377	31	70
may-23	1033	32023	17115	14908	8931	28	60
jun-23	1158	34740	11615	23125	10856	31	47
jul-23	1212	37572	7578	29994	15896	42	53
ago-23	1219	37789	16541	21248	18589	49	87
sep-23	1237	37110	16658	20452	11312	30	55
oct-23	1088	32640	19482	13158	9832	30	75
nov-23	1032	30960	19415	11545	6014	19	52
dic-23	1027	31837	16872	14965	6640	21	44

Tabla 32. Datos de las noches disponibles, días bloqueados, pernoctaciones y grado de ocupación. Elaboración propia, con datos del URBO (2023)

El fenómeno “blocked days” que pone en relación el total de noches disponibles para todo el año y las pernoctaciones (días reservados), refleja los siguientes datos: el 38% de los días fueron bloqueados, el 39% de los días o noches estaban disponibles y, de estos días disponibles, solo el 23% fueron reservados.

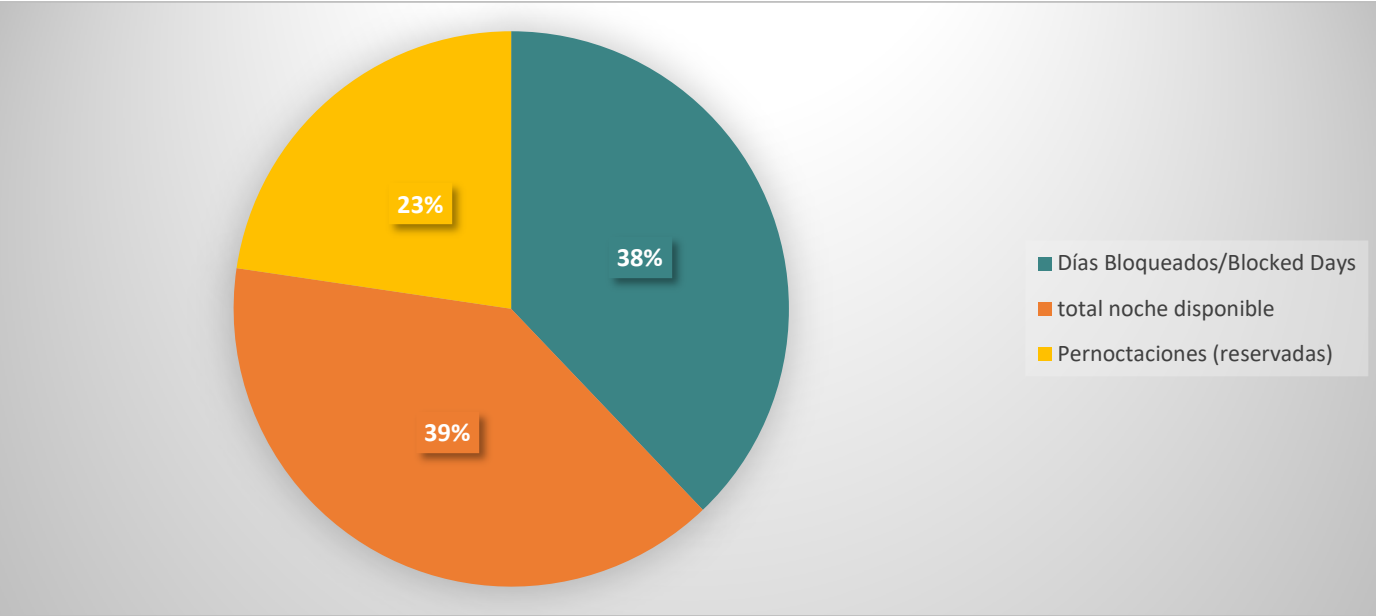


Gráfico 16. Número de días disponibles, reservados y bloqueados en 2023 (de enero a diciembre). Elaboración propia a partir de URBO (2023)

Conviene recalcar que, en todos los talleres, se reiteró que hay zonas de Altea que son casi en su totalidad segundas residencias. Por tanto, las VUT ofertadas tienen un comportamiento específico, ya que los propietarios comercializan las VUT sólo cuando no son ocupadas por ellos o por familiares y amigos y el resto son considerados “ingresos extra”. Esta situación es coherente con los datos ofrecidos por URBO.

En la tabla siguiente muestra el **porcentaje de ocupación, considerando las viviendas enteras reservadas en la plataforma Airbnb con respecto al total de VUT regladas existentes en TCV**. Si se tiene en cuenta el total de viviendas existentes, la tasa de ocupación parece baja. Sin embargo, esto se debe a que muchas de las viviendas regladas no están disponibles en plataformas P2P y, las que sí lo están, se ofertan en gran parte durante los meses de verano.

Por ejemplo, en enero de 2023, existían 1.833 VUT regladas (dadas de alta), pero solo 930 estaban disponibles en la plataforma P2P (Airbnb). De esas 930, únicamente 622 fueron reservadas en el mes de enero de 2023. En

cambio, en agosto de 2023 ya existían 1.851 VUT regladas dadas de alta, de las cuales 1.219 estaban disponibles en la plataforma de Airbnb y un total de 1.101 fueron reservadas. Es esencial considerar varias situaciones:

1. Se oferta en las plataformas P2P mucho menos de la cantidad de VUT reglada existente.
2. No alcanza el 100% de ocupación de VUT en ningún mes (incluidos *blocked days* o sin *blocked days*).
3. No todas las VUT regladas están disponibles en el mercado de alquiler. Muchas de éstas que no se ofrecen pueden indicar procesos especulativos en torno a las licencias, añadiendo un valor artificial a estas propiedades. Es fundamental desestimar esta práctica y garantizar que las VUT con licencia sean aquellas que realmente se pongan en el mercado.
4. La oferta de VUT varía considerablemente a lo largo de los meses (gráfica), siendo mayor durante agosto y septiembre, lo que aumenta la saturación del destino en estos meses. Según la gráfica, se observa cómo varía la cantidad de viviendas enteras disponibles para alquiler a lo largo de los meses en Altea. Las VUT siguen la curva de la demanda turística de la ciudad, alcanzando su punto máximo en agosto.

Meses	VUT / TCV (2023)	% Ocupación oferta reglada existente	Vivienda completa (disponible/Airbnb)	Vivienda completa (reservada/Airbnb)	% Ocupación VUT ofertada en Airbnb
ene-23	1833	34	930	622	67
feb-23	1843	27	853	490	57
mar-23	1867	31	944	577	61
abr-23	1843	43	1011	787	78
may-23	1856	43	1033	793	77
jun-23	1842	49	1158	901	78
jul-23	1835	58	1212	1072	88
ago-23	1851	59	1219	1101	90
sep-23	1840	49	1237	909	73
oct-23	1838	43	1088	785	72
nov-23	1850	32	1032	598	58
dic-23	1841	37	1027	684	67

Tabla 33: Grado de ocupación de las VUT, según cálculo para el total y ofertadas. Fuente: TCV (2024); Urbo (2023)

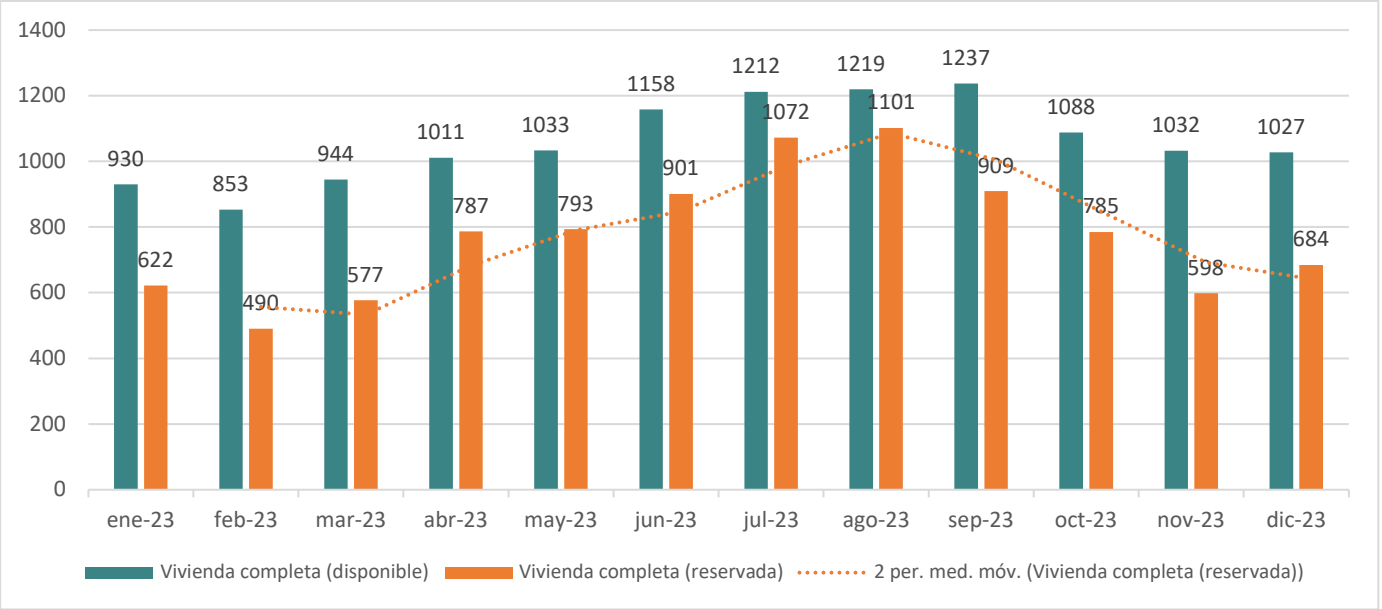


Gráfico 17: Evolución del número de viviendas completas, disponibles y reservadas para el periodo seleccionado. (URBO, 2023)

En general, los datos presentados no dejan claro que las VUT contribuyan claramente a combatir la desestacionalización. La oferta de las VUT varía a lo largo de los meses, siguiendo una demanda que presenta picos de baja y alta ocupación. Esto sugiere que el papel de las VUT es complementar la demanda cuando es necesario. **Surge de estos datos objetivados, si es necesaria la existencia de más VUT en el municipio de Altea.**

3.2.3 Impacto sobre la oferta de alojamiento: ¿actividad complementaria o competencia desleal?

Otro tema que surgió en los talleres, aunque con menor frecuencia, mencionado en solo **2 de los 5 talleres**, fue el papel que las VUT desempeñan como complemento a la oferta turística para cubrir la demanda. Algo planteado por el propio sector que gestiona las VUT, empresas gestoras de VUT e inmobiliarias.

Según la tabla del total de alojamientos turísticos y plazas disponibles en Altea, se observa que la mayor oferta de alojamientos es precisamente el de VUT, tanto en cantidad como en plazas disponibles (> 80%). Sin embargo, este número incluye todas las VUT regladas, lo que no implica que todas estas VUT y plazas estén disponibles para alquiler en todo momento, y mucho menos durante todo el año. Por tanto, no cabe duda sobre el papel de las VUT como núcleo esencial, pero también como complemento de la oferta turística de Altea.

VUT	HOTELES	CAMPING	TOTAL	VUT PLAZAS	HOTELES PLAZAS	CAMPING PLAZAS
2.222	26	3	2.251	10.813	1.664	1.223

Tabla 34: Total de alojamientos y plazas disponibles en el turismo de la Comunitat Valenciana, fuente. TCV (2024)

La oferta de **VUT** lo que posibilita es la **capacidad de absorción ante un eventual aumento de la demanda** en una ciudad sin grandes inversiones en infraestructuras hoteleras. Esta situación marca un **modelo turístico espontáneo**.

En atención a los *blocked days*, y más allá de lo ya expuesto, es notable que las VUT no están disponibles todas las noches del año. El mes de noviembre, por ejemplo, había 19,415 noches bloqueadas. Sólo en los meses de julio y agosto se observa una disminución en la cantidad de días bloqueados. Aquí radica una de las principales diferencias entre los apartamentos turísticos y VUT ofertadas en plataformas. En el segundo caso, los propietarios de segundas residencias pueden seguir utilizando su inmueble de manera habitual (normalmente para su uso y disfrute personal). Así, el efecto “Blocked Days” supone una importante restricción de la oferta de las VUT en la ciudad, teniendo un efecto mayor en temporada baja y obtener así réditos. Así, las VUT permiten al propietario compatibilizar su uso cuando quiere, con obtener unos ingresos extras para completar gastos fijos o en el caso de propietarios nacionales completar el pago de la inversión realizada para su compra.

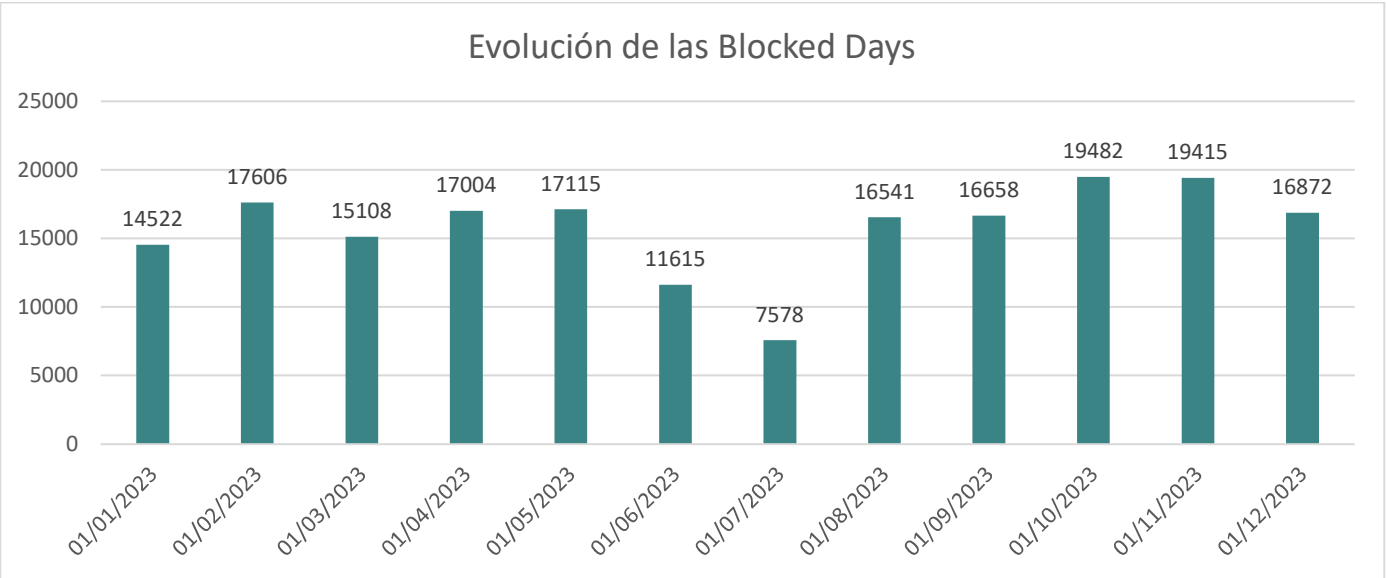


Gráfico 18. Evolución mensual del número acumulado de "Blocked Days" en los alojamientos P2P de la ciudad de Altea (enero 2023-dic 2023). Elaboración propia a partir de datos Urbo (2023).

Uno de los principales impactos económicos **surgidos de los talleres**, es el tema de la **competencia desleal entre las VUT y los alojamientos tradicionales**. Para las empresas de alojamiento tradicionales (hoteleras y de apartamentos turísticos), este crecimiento puede suponer una amenaza, por lo que denuncian la competencia desleal por las desiguales condiciones en las que se ha introducido en el mercado turístico (2º taller).

Las principales quejas que se lanzan desde las empresas de alojamiento tradicional (hotelero, apartamentos turísticos) tienen que ver con el agravio comparativo que supone la aplicación de la normativa actual. La

legislación estatal no incluye los alquileres con fines turísticos dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De hecho, la cuestión se remite a la normativa sectorial de turismo con implicaciones de todo tipo (pro ejemplo en materia de urbanismo o de medioambiente) y que generan conflictividad: la regulación diferencial entre el prestador profesional y del particular no profesional. Esto se ve reflejado en el cumplimiento de medidas para garantizar la seguridad y protección del consumidor (ej. en cuanto a dotación de seguros de responsabilidad civil, cumplimiento de la Ley de protección de datos, señalización y planes de emergencia, etc.), además de cumplir con los estándares de calidad (valoración de usuarios, auto sistemas de evaluación y calificación sin regulación pública), normativa urbanística (no requiere de implantación en suelos terciarios o turísticos) y menor presión fiscal al no asimilar la actividad de prestación de servicio de alojamiento turístico a una actividad económica o terciaria empresarial y menor presión en el control y garantía de las condiciones laborales.

De la gráfica comparativa permite comprobar la “competencia” entre ofertas, entendida por el grado de ocupación entre los tipos de alojamiento turístico. Así, el grado de ocupación de los campings y hoteles es mayor que las VUT. En grado máximo de ocupación de las VUT llega a un 49% frente al 94% de los hoteles.

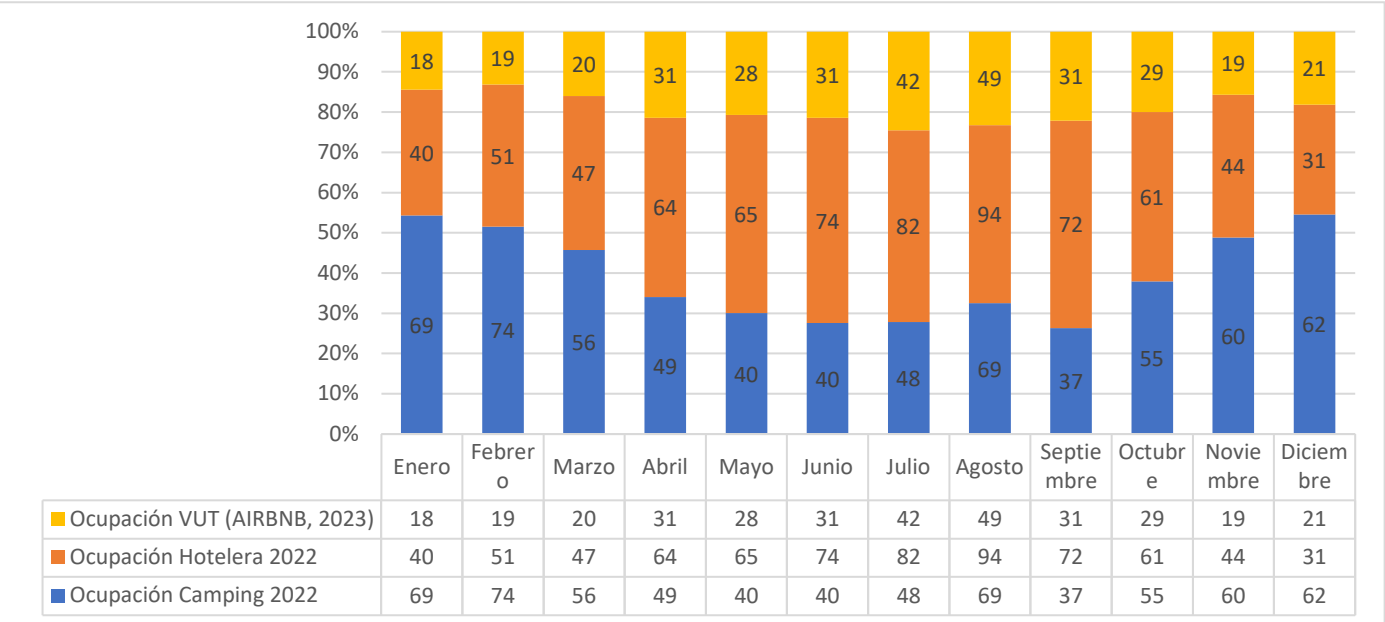


Gráfico 19. Fuente: Considerando los datos de la encuesta de ocupación (INE, 2022), datos proporcionados por el ayuntamiento (2022), y los datos disponibles en la plataforma Urbo (2023).

Aclarar que esta competencia en realidad no debería serlo, ya que no es posible determinar si el cliente “tipo” que elige una VUT, optaría por un camping o un hotel. Se estima que los perfiles de la demanda son muy diferentes, tal y como recoge el informe de ESADE (2015) elaborado para FEVITUR, donde destaca como condicionante principal en los motivos de elección del tipo de viaje y vacaciones, los criterios de gasto, modo de viaje, ubicación, etc.

Por todo lo expuesto, es difícil determinar si limitar la oferta de las VUT aumentaría la ocupación de los alojamientos tradicionales como hoteles y campings, dado que el perfil de los usuarios de viviendas vacacionales es distinto. Estos usuarios buscan una experiencia más personalizada y económica, adecuada para los viajes en familia.

La experiencia de alojarse en una VUT y utilizarlo mediante plataformas de intermediación, es muy diferente a la de un hotel y también distinta a la de un camping.

Por lo tanto, se refuerza la idea de que las VUT, en su justa dimensión, en realidad complementan la oferta turística en lugar de ser una competencia directa. El resto de las competencias desleales marcadas, sí que se hace patente y debe ser resuelta.

3.2.4 Impacto sobre las familias arrendadoras

Para el análisis justo y completo del impacto que pueden tener las VUT, es esencial distinguir de forma muy clara entre **los dos tipos de arrendatarios**:

- Aquellas personas/familias que deciden alquilar alguna o algunas de las dependencias de su residencia habitual o la vivienda completa en determinados momentos.
- Las personas o empresas que poseen en propiedad uno o varios pisos en los que no residen y que alquilan/comercializan para el uso turístico. Aquí cabe distinguir entre el sector profesional, grandes tenedores y los fondos de inversión (en los talleres se afirma que los fondos no existen en Altea).

En el primero de los casos son las **personas que residen en la vivienda** las que se encargan de la atención y el mantenimiento del hogar, realizan tareas de limpieza y atienden a las personas visitantes. Esto supone, como señalan estas familias “un trabajo” entendido como un complemento económico. Se trata de una decisión que, dependiendo de la frecuencia con la que alquilen sus dependencias en la vivienda, implican una interferencia en su vida cotidiana y una pérdida de intimidad que es compensada por los ingresos económicos adicionales. También se observan personas/familias que deciden alquilar su vivienda en su ausencia durante los fines de semana o periodos vacacionales, obteniendo así una renta adicional y complementaria, que no suele tener un alto peso en el conjunto de sus ingresos.

Dada la estacionalidad de Altea, es posible observar que las tarifas promedio diarias por alojamiento completo y habitación, cambia en determinados meses del año. **La tarifa promedio en temporada baja es de 103 € y unos ingresos por habitación disponible de 795 € (febrero). La tarifa promedio en temporada alta es de 230 € y unos ingresos por habitación disponible de 3.574 € (agosto).**

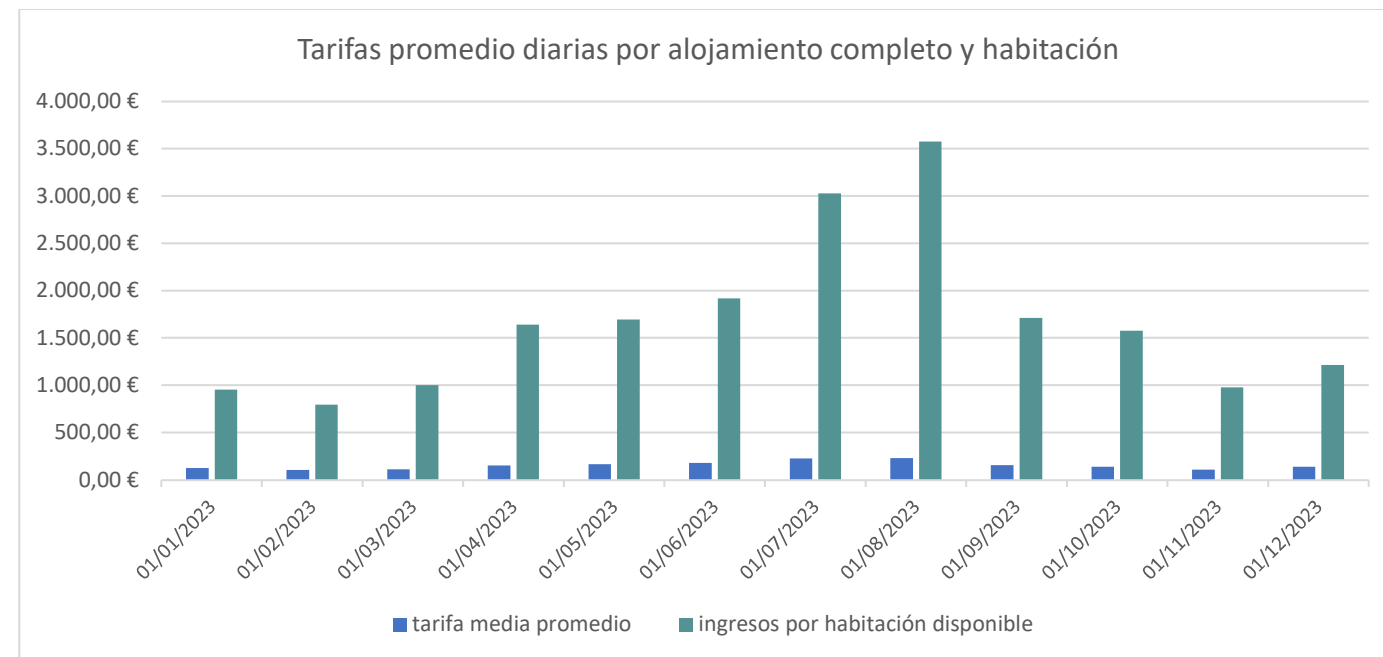


Gráfico 20. Evolución de la tarifa diaria promedio (\$) cobrada por la totalidad de lugares reservados durante el periodo seleccionado

En Altea, al analizar la evolución de la oferta en Airbnb de enero a diciembre de 2023, se destaca que la mayoría (95%) corresponde a viviendas completas, mientras que el alquiler de habitaciones privadas es poco común. Cabe destacar que con la aprobación del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, no está permitido el alquiler turístico de habitaciones.

Este resultado está relacionado, en gran medida, con la cantidad de viviendas de uso no principal y las viviendas vacías en Altea. Recordar en este sentido, que el 49% del parque de viviendas de Altea corresponde a viviendas no principales, lo que facilita a los propietarios destinar sus propiedades a actividades turísticas, ya sea durante todo el año o en periodos específicos.

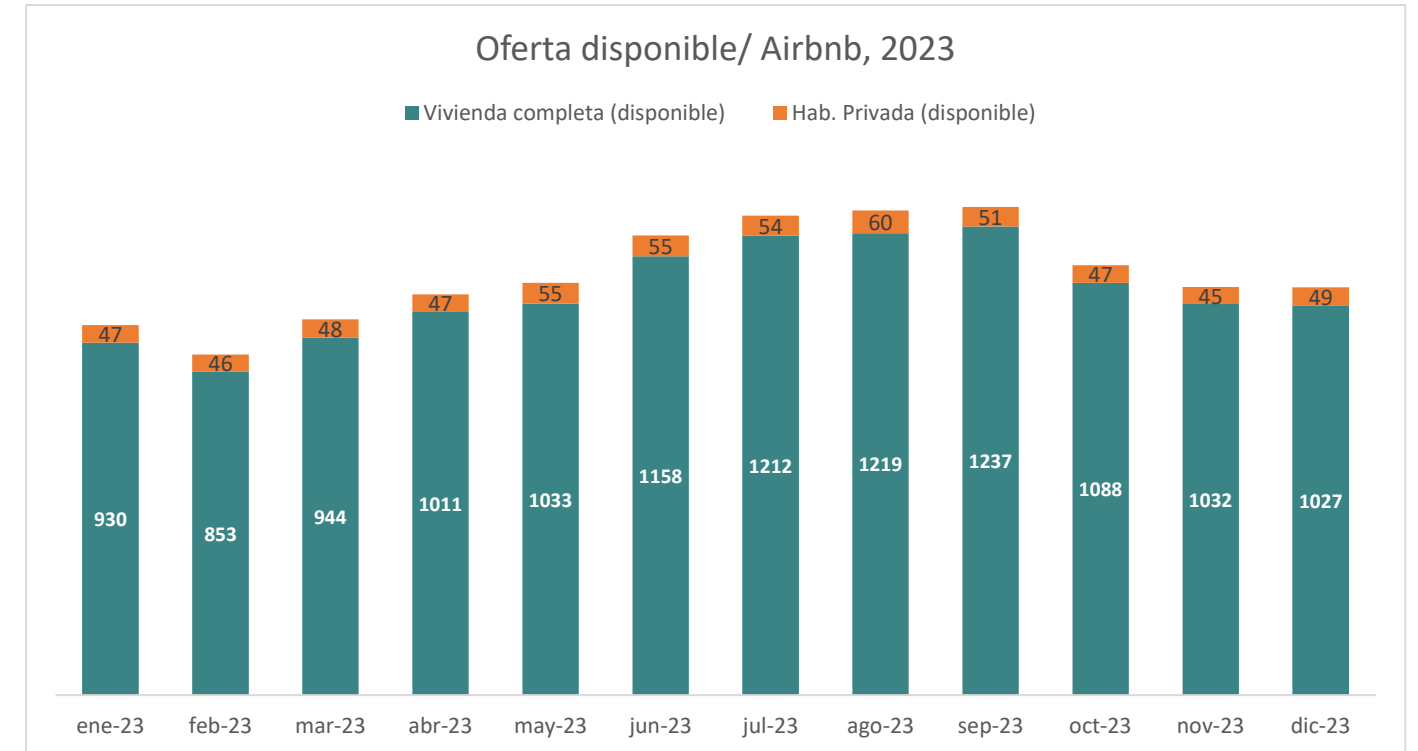


Gráfico 21. Evolución del número de viviendas completas y habitaciones privadas disponibles para el periodo seleccionado. (Urbo, 2023)

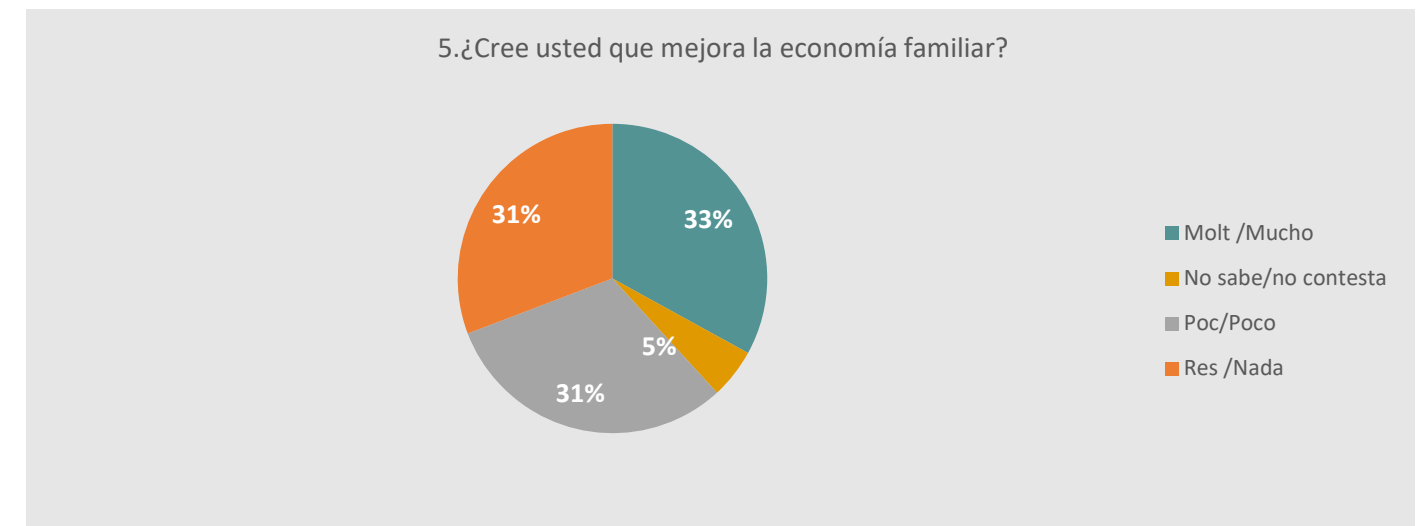


Gráfico 22. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Dado que sólo el 5% de la oferta está relacionada con las habitaciones, pocas VUT de este tipo contribuyen realmente a la mejora de la economía familiar. Aunque no son muchas en Altea, esta cuestión puede ser uno de los motivos por los cuales se explica la percepción tan elevada del bajo rendimiento de las VUT (62%).

Es importante profundizar en la respuesta del 33% de la población que afirma que las VUT mejoran MUCHO la economía familiar. Este grupo probablemente incluye la opinión de las agencias de inmuebles, gestores de viviendas turísticas, autónomos o empresas que trabajan en sector de reformas o mantenimiento, aquellas personas que trabajan en otros sectores de la economía como la restauración, comercio y el turismo activo. Esto sugiere que al menos este porcentaje de la población se beneficia mucho económicamente de las VUT y destaca su importancia en la economía local.

No hay duda de que los propietarios de viviendas obtienen mayores beneficios al alquilarlas a turistas a corto plazo en lugar de a residentes a largo plazo. Esto genera expectativas de mayores rendimientos en el sector turístico, influyendo en el mercado inmobiliario y presionando al alza los precios de compra y alquiler.

3.2.5 Impactos sobre la economía general de Altea

Uno de los elementos a analizar es la situación de **regulación legal** de estas viviendas en alquiler al objeto de contrastar la **detracción de ingresos por esta vía que se está produciendo para el Estado**. El estudio de ESADE (2015) señalaba que tan sólo el 51% de las VUT en España están dadas de alta como vivienda de uso vacacional. Este es un problema recurrente es la caracterización de la actividad económica de las VUT. Uno de los impactos más evidentes es el fiscal: a través del IRPF de los propietarios (en el caso de ser personas físicas) o a través del impuesto de sociedades en el caso de empresas y fondos propietarios de los pisos.

Cuando se analiza el impacto de las **VUT a escala local**, se observa que los Ayuntamientos de la Comunitat Valenciana no reciben aportes fiscales ni impuestos específicos sobre las VUT. De igual forma, los ayuntamientos no cuentan con **respaldo legal** para crear una tasa turística o fiscal sobre estas viviendas. No obstante, las medidas de incentivo, o bien de disuasión, se pueden aplicar, tal y como están haciendo un buen número de ciudades en todo el mundo (véase los ejemplos en el apartado correspondiente).

Además, es importante señalar que, en todos los talleres, incluido el primero en el que estaban los representantes de gestores de **VUT**, se afirmó la necesidad de aplicar una tasa turística tanto a las VUT como al resto de la oferta. Esta postura ha tenido aceptación en los debates celebrados en Altea, lo cual es un elemento distintivo muy importante, una vez conocido el debate extendido en el ámbito autonómico sobre la posible aplicación de una tasa turística en la Comunitat Valenciana.

Los asistentes a los talleres también se mostraron partidarios para combatir y mitigar los efectos del mayor gasto en materia de servicios públicos, así como en la gestión de los residuos sólidos urbanos ajustando las cuotas.

Cabe destacar que Altea ocupa el undécimo puesto entre los municipios que más reciben del Fondo de Municipios Turísticos de la Generalitat. Esto se produce, en gran medida, debido al número de plazas alojativas que aportan las VUT. Este ingreso debe ser considerado un indicador relevante del impacto de las viviendas en la economía de Altea. Sirva como ejemplo que, en base a varios criterios, en el año 2022 Altea recibió 70.000 € del Fondo de Cooperación Municipal.

La dificultad de identificar la verdadera aportación de las VUT a la economía también es percibida por la población. Sólo el 35% de los encuestados cree que las VUT contribuyen positivamente a la economía general de Altea, mientras que el 33% considera que aportan poco y el 31% opina que no aportan nada.

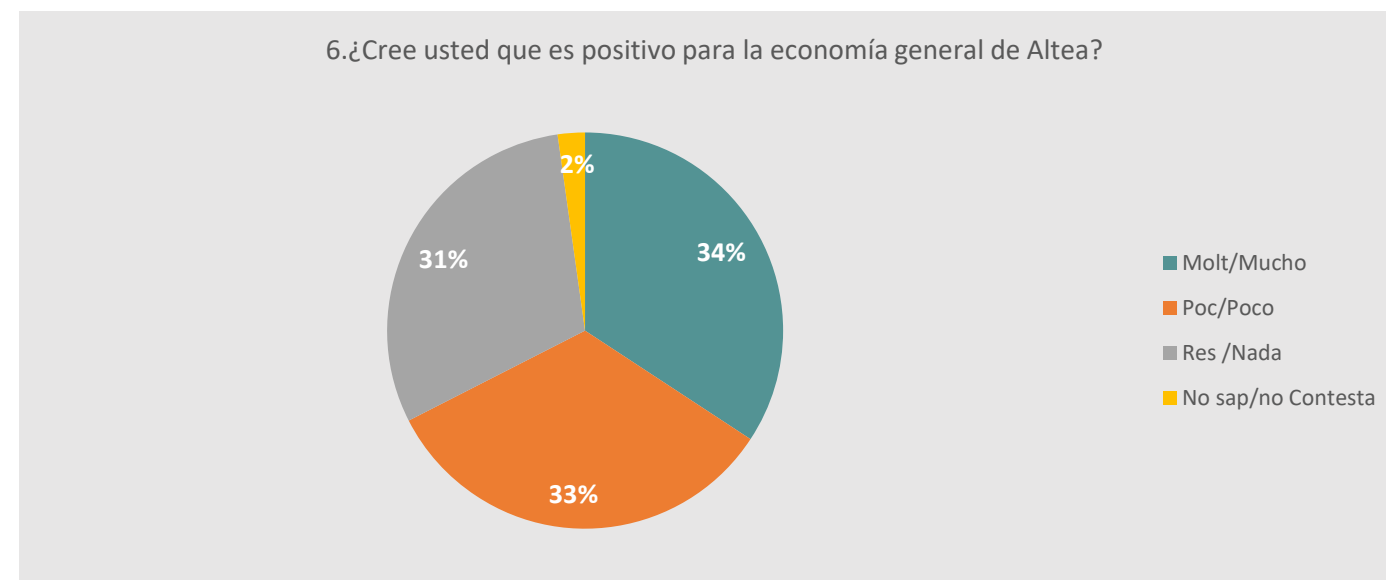


Gráfico 23. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

3.2.6 Conclusión de los impactos económicos

Las principales conclusiones del análisis de los impactos económicos de las (VUT) en Altea son las siguientes:

1. Generación de Empleo:

- Las VUT suponen el grueso con mayor número de plazas de Altea. Más de 10.000 plazas regladas.
- El impacto sobre la generación de empleo puede ser significativo, si bien los datos desagregación no permiten establecer relaciones directas. Altea tiene una tasa de paro del 10%, la más baja desde 2008 (postcrisis inmobiliaria).
- Se estima que las (VUT) generan efectos positivos significativos en diversos sectores: limpieza, servicios turísticos, reformas y mantenimiento e indirectamente en el gasto (ocio, comercio...). Es un incentivo al empleo y a los nuevos negocios que contribuye a la economía local.
- Aunque las VUT favorecen el empleo, existe una honda preocupación sobre la precariedad de estos.

2. Desestacionalización y complemento de la oferta:

- No se pudo establecer una relación directa que compruebe la desestacionalización en Altea relacionada con las VUT.
- Las VUT tienden a aprovechar las épocas de mayor demanda, en especial en verano, todo ello a pesar de que son el mayor bloque de la oferta, pero funcionan en su comportamiento como "complemento".
- El leve proceso de desestacionalización estaría más relacionado con el modelo turístico planificado que por la presencia de VUT.
- Las VUT no han alcanzado un 100% de ocupación en ningún mes analizado, con su mayor nivel de ocupación es en agosto, el mes de mayor demanda turística.

3. Impacto en la Economía Familiar:

- Según el análisis, las VUT contribuyen a la economía familiar, proporcionando ingresos adicionales que rentabilizan la inversión en la vivienda (en este caso en la vivienda de uso no principal).
- Los propietarios de viviendas obtienen mayores beneficios al alquilarlas a turistas a corto plazo en lugar de a residentes a largo plazo. Esto genera expectativas de mayor rendimiento en el sector turístico que influye en el mercado inmobiliario y presionan al alza los precios de compra y alquiler.
- Las VUT no son percibidas mayoritariamente por la población, como subsector que genere grandes beneficios.
- La mayoría de las VUT que ofertadas en las plataformas P2P (URBO, 2023) eran viviendas completas, lo que apunta a que sean viviendas alquiladas por propietarios de segunda residencia y quizá no tanto por familias locales.
- Dado que muchos propietarios de segunda residencia son extranjeros, es probable que una buena parte de estos ingresos no se queden en Altea.

4. El impacto sobre el ámbito turístico:

- Las VUT alteran y desequilibran la oferta básica de alojamiento.
- Para las empresas de alojamiento tradicionales (hoteleras y de apartamentos turísticos) este crecimiento supone una amenaza, por lo que denuncian la competencia desleal, agravios comparativos y diferencias en la aplicación de la normativa (2º taller realizado con la oferta turística tradicional, 2024).

5. Impacto sobre la economía general:

- La contribución fiscal a nivel local es prácticamente inexistente debido a la falta de regulación específica.
- En términos de presupuesto público, los ingresos fiscales de estas viviendas son menores que los de otros tipos de alojamiento, debido a que tributan a través del IRPF y no por el sector terciario.
- Alto porcentaje de economía sumergida.
- Elevados gastos públicos asociados al aumento del turismo, como el mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos (limpieza, seguridad, transporte, inspección y control).

En resumen, se puede decir que las VUT desempeñan un papel destacado en el contexto de la oferta turística municipal. Contribuyen de forma indirecta a la generación de empleo. Sin embargo, existen preocupaciones sobre la precariedad de los empleos creados, la competencia desleal con las demás tipologías turísticas y el bajo aporte económico al municipio.

3.3 Impacto territorial y medioambiental

El impacto territorial y medioambiental se refiere a los efectos que una actividad, proyecto o fenómeno tiene sobre el uso del suelo, la planificación urbana y el medio ambiente. En el contexto de las VUT, estos impactos pueden ser variados y significativos.

Para analizar estos impactos se consideran aquellos más significativos identificados y abordados en los talleres. Así, se han detectado 12 impactos urbano-territoriales (5 positivos y 7 negativos) y se seleccionan los más relevantes. Se consideran únicamente, aquellos impactos mencionados en al menos dos talleres, basándose en un cruce de información y análisis de datos recopilados en los talleres.

Impactos positivos		Impactos negativos	
Ayuda a rehabilitar en varias zonas y especialmente en el casco antiguo	4	Saturación de los espacios públicos : Casco Antiguo, Paseo marítimo, zona comercial, Saturación de los servicios públicos como sanidad, recogida de residuos, agua, etc.	4
no tienen un impacto permanente, ya que pueden retirarse del mercado cuando sea necesario	1	Gentrificación en zonas concretas de Altea. Se pierde la esencia del casco antiguo, y ya no viven los autóctonos. Expulsión de antiguas zonas que eran solo para viviendas de trabajadores y residentes.	4
No todos los que solicitan licencia de compatibilidad urbanística incorporan al mercado la VUT	1	Presión sobre el sector residencial regular	3
Participación local en la gestión: En lugar de grandes inversores	1	Mayor consumo de recursos naturales	2
Que esté permitida y regulada, limita la oferta no reglada	1	Comercialización de las no reguladas no están adecuadamente controladas: Insuficiente inspección y regulación: La falta de suficientes inspecciones contribuye a una situación donde tanto la calidad de las VUT reguladas como la	1
		La falta seguridad jurídica para ofrecer viviendas en alquiler de larga estancia, deriva viviendas a la oferta de VUT.	1

Tabla 35: Percepción del impacto por parte de la población (Talleres de participación ciudadana)

El trabajo se contrasta con los datos cuantitativos dando como resultado un sistema de análisis de carácter “mixto”. Entre los datos cuantitativos se incluyen los recogidos del Censo de Población y Vivienda (INE, 2011; 2021), las información publicada y disponible que ofrece Turisme Comunitat Valenciana (TCV), la plataforma de información P2P de URBO (2023) y los datos de licencias menores y mayores disponibles en el Ayuntamiento de Altea, entre otros.

Este apartado está dividido en función de cada impacto significativo, bien sea positivo como negativo.

Los impactos seleccionados son:

- Rehabilitación del casco antiguo.
- Saturación de los espacios.
- Saturación de servicios públicos.
- Procesos de gentrificación.
- Presión sobre el sector residencial.
- Consumo de recursos naturales.

3.3.1 Rehabilitación del casco antiguo y demás zonas

No hay dudas de que las VUT juegan un papel crucial en la revitalización y rehabilitación de las viviendas y diversas áreas urbanas. Este impacto territorial fue destacado en 4 de 5 talleres participativos. Las inversiones en viviendas (VUT) a menudo se destinan a renovar y mejorar propiedades que, de otro modo, podrían quedar abandonadas o en mal estado. Según la encuesta realizada en la localidad, el 53% de los encuestados consideran que las VUT mejoran el estado de conservación de las viviendas. Pero un 41% opinan lo contrario.

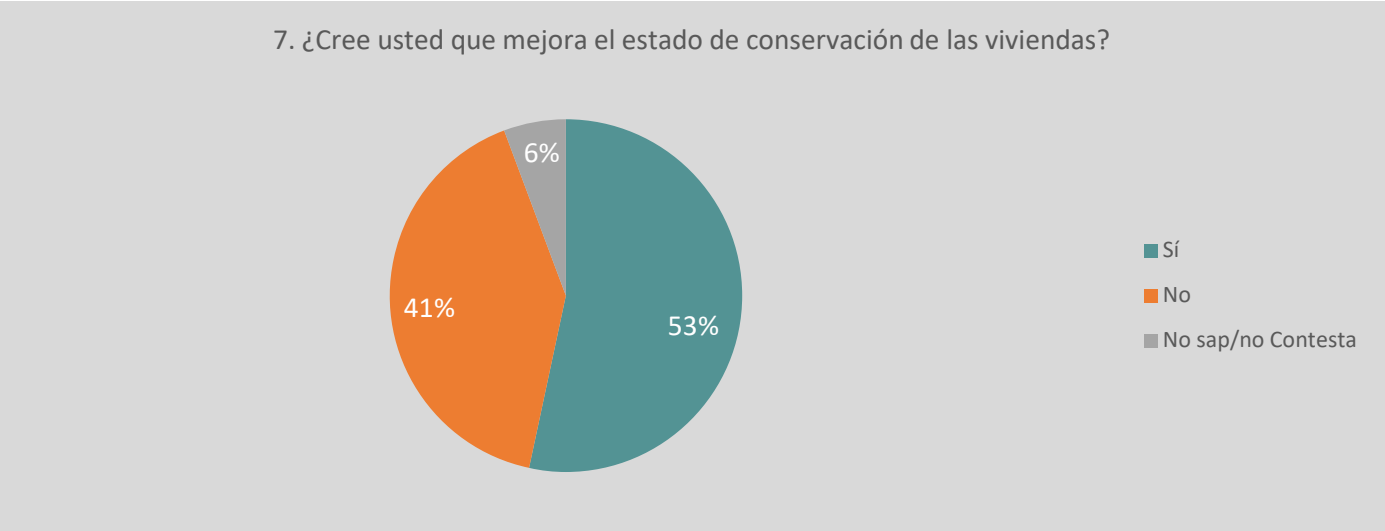


Gráfico 24. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

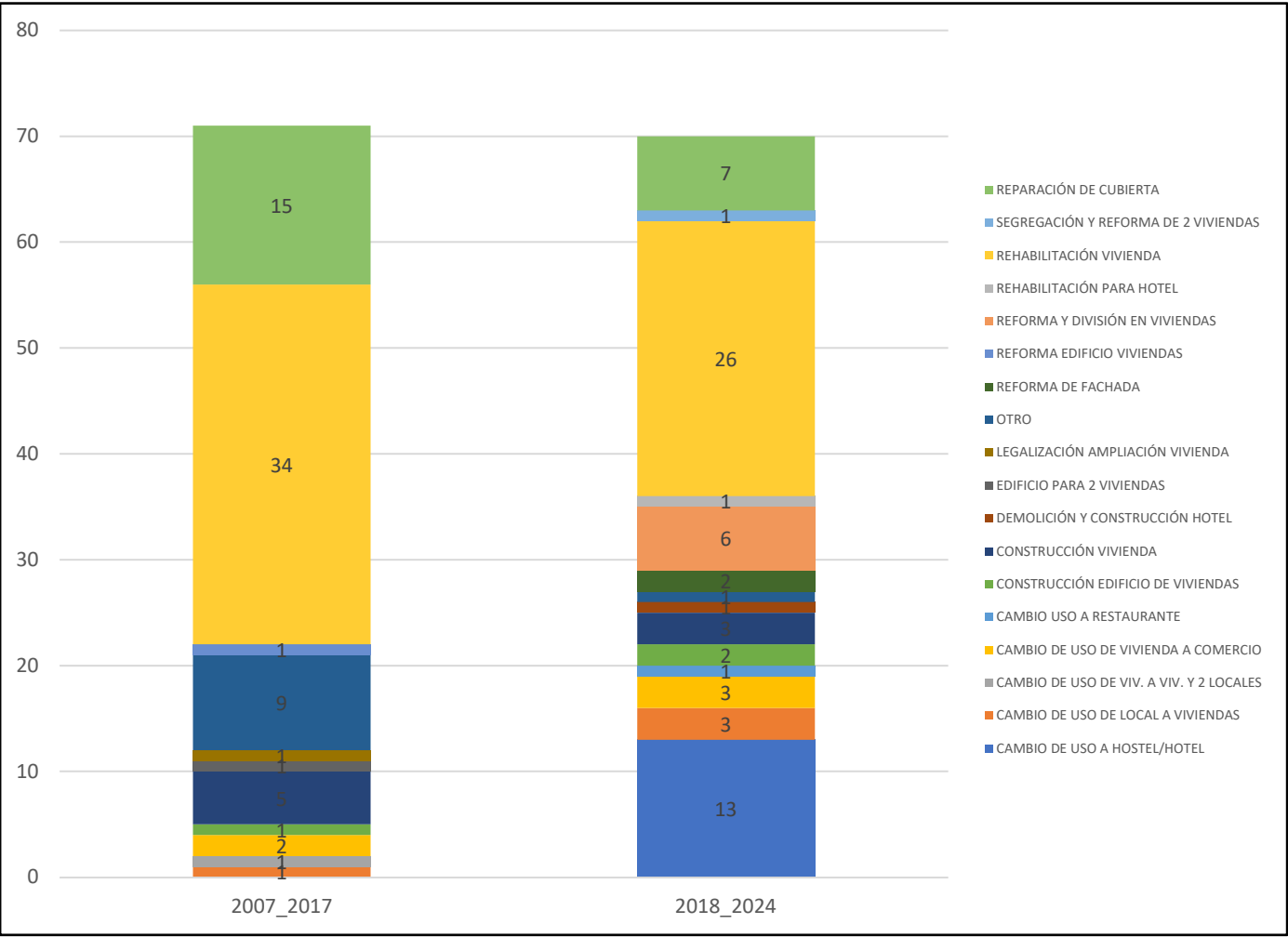


Gráfico 25. Datos de licencias de obras menor y mayor entre 2007 y 2024 en Altea. Fuente: Ayuntamiento de Altea (2024)

Según los datos recopilados por el Ayuntamiento de Altea sobre el total de licencias menores y mayores en el **casco antiguo** (2007-2024), se observa un número considerable de solicitudes para reformas y mantenimiento de viviendas, reforma de locales, cambios de uso, entre otros. Las licencias más frecuentes se destinan a la rehabilitación y reforma de viviendas o edificios, reparación de cubiertas, reformas de fachadas, segregación, entre otras actividades.

Para analizar estos datos, se dividió la información en dos periodos:

- 1. Las licencias otorgadas entre 2007 y 2017 (antes de los informes de compatibilidad urbanística)
- 2. Las licencias otorgadas a partir de 2018 (después de la implementación de dichos informes).

El objetivo era evaluar los tipos de licencias solicitadas antes del año 2018. En este sentido, se observa que las características y la cantidad de solicitudes de licencias eran casi idénticas en ambos periodos, aunque es importante considerar que los marcos temporales son distintos: de 2007 a 2017 son 10 años, mientras que de 2018 a 2024 es de algo más de 5 años. En los últimos 5 años, el número de solicitudes de licencias ha sido similar al del periodo de 2007 a 2017, a pesar de que este último estuvo marcado por una crisis inmobiliaria.

Entre 2007 y 2024 se registraron un total de 60 licencias para la rehabilitación de viviendas, las cuales podrían destinarse tanto para uso turístico como habitual, o para ambos fines. Además, se ha observado un incremento en las solicitudes de licencias para la división o segregación de viviendas.

Después del análisis, se puede entender que las VUT también contribuyen a mejorar el estado de conservación de las viviendas, pero no son la única causa. En la lista presentada desde el año 2007, cuando aún no había datos considerables de VUT en el territorio, se observa que existen otros tipos de reformas no específicamente relacionadas con las VUT. Esto sugiere que la revitalización y los cambios en el casco antiguo están relacionados con un proceso más amplio de turistificación y de desarrollo urbano impulsado por diversos factores, incluido el efecto arrastre que supone adecuar nuevas VUT.

Una de las cuestiones más relevantes, es comprobar si la llegada de las VUT ha podido impulsar la rehabilitación del casco antiguo y la conservación de las viviendas. Otra lectura posible, pasa por comprobar si estamos ante un proceso urbano más amplio, con el consiguiente aumento de la demanda. La respuesta podría ser que ambos factores se retroalimentan mutuamente creando un ciclo de crecimiento y de transformación esencialmente dirigido al entorno del centro urbano y del casco antiguo.

Licencias	2007_2017	2018_2024	Total
Construcción Edificio de Viviendas	1	2	3
Construcción Vivienda	5	3	8
Demolición Y Construcción Hotel		1	1
Edificio Para 2 Viviendas	1		1
Legalización Ampliación Vivienda	1		1
Reforma de Fachada		2	2
Reforma Edificio Viviendas	1		1
Reforma Y División En Viviendas		7	7
Rehabilitación Para Hotel		1	1
Rehabilitación Vivienda	34	26	60
Reparación de Cubierta	15	7	22
Cambios de uso	4	20	24
Otros	9	1	10
Total	71	70	141

Tabla 36: Tipos de licencias de obras menor y mayor solicitado en el Ayuntamiento de Altea entre 2007 y 2024. Fuente: ayuntamiento de Altea (2024)

3.3.2 Presión de las VUT sobre las viviendas familiares: sector residencial

En las tablas adjuntas, se ha evaluado cada zona y sección censal de Altea teniendo en cuenta la cantidad de viviendas censadas. Para ello se ha consultado el Instituto Nacional de Estadística (INE, 2021), así como los datos de las VUT disponibles en agosto de 2023 en Airdna, el total de informes de compatibilidad urbanística (Ayuntamiento Altea, 2024) y el total de VUT registradas en la plataforma de Turisme Comunitat Valenciana (TCV) en enero de 2024. Para examinar la presión de las VUT sobre el sector residencial, se ha calculado la proporción de VUT (Airbnb, informes y TCV) respecto al total de viviendas censadas según el INE en 2021 y se ha puesto en porcentaje o cifras relativas. Este indicador ha sido utilizado en otros estudios relacionados con estas temáticas en otras ciudades.

Según la tabla 38, en líneas generales, la ciudad ha alcanzado un **índice de presión residencial** total del 10% en agosto de 2023, tomando en cuenta las VUT ofrecidas en **Airbnb durante este mes**. Es importante señalar que agosto es el mes con la mayor oferta turística, por lo que este valor puede ser significativamente menor durante otras temporadas. Las zonas con mayor presión turística son: Piteres, Urbanización de la Sierra/Altea la Vella, Urbanización de la Costa/L'Olla Cap Negret y el Casco Antiguo.

Al contrastar con los datos de los informes de compatibilidad urbanística, el índice es de 9% (tiene en cuenta tan sólo los informes disponibles entre el año de 2018 y 2023). Entre las zonas con mayor índice tenemos la Urbanización de la Costa/L'Olla Cap Negret, Piteres, Casco Antiguo y Urbanización de la Sierra/Altea la Vella.

Si se tiene en cuenta el total de VUT regladas y disponibles según TCV, se observa que el índice en la ciudad es del 12%. Esto sugiere que Altea se encuentra justo en el límite, puesto que algunas CCAA han fijado un máximo del 10% de VUT. Esta situación es aún más preocupante en áreas específicas, como la Urbanización de la Costa, L'Olla – Cap Negret y Urbanización de la Serra/Altea la Vella. En otras palabras, independientemente de cómo se analice la situación, el índice de presión residencial en Altea es notablemente elevado. Este hallazgo resalta la necesidad de regular las VUT en determinados ámbitos de la ciudad. En cualquier caso, existen zonas tradicionalmente residenciales que el problema es grave, mientras que otras, aunque superen estos límites no supondrían, a priori, un problema social.

Es crucial clarificar el significado de cada resultado obtenido de las VUT en función de la fuente de datos empleada. Por ejemplo, el **índice de presión residencial**, calculado a partir de los datos de Airbnb, representa la relación entre las VUT (tanto reguladas como no reguladas) ofrecidas durante el mes de agosto de 2023. Este índice refleja la máxima presión que se puede experimentar realmente en los diferentes ámbitos urbanos. Una ventaja destacada de este dato es la posibilidad de analizar el índice de presión mensualmente y proponer estrategias específicas en función de su variación. Sin embargo, una limitación importante es la dificultad a nivel gubernamental para formular propuestas adaptadas para cada mes. Otra limitación radica en que este indicador de presión residencial solo tiene en cuenta la oferta de VUT en plataformas como Airbnb y VBRO, sin considerar otras plataformas de alquiler turístico que podrían no estar incluidas en los datos de AirDNA, lo que afecta la fiabilidad del dato en un 100%.

En relación con los informes de compatibilidad urbanística proporcionados por el Ayuntamiento, se considera este dato como el indicador más fiable para evaluar el **índice de presión residencial** por secciones censales. Esto se debe a que la ubicación se determina mediante la inscripción catastral de la vivienda, lo que garantiza la precisión la localización. Sin embargo, una limitación significativa de este dato es que los informes solo abarcan las viviendas dadas de alta a partir del año de 2018, lo que significa que sólo se puede calcular el **índice de presión de las 1740 VUT que cuentan con informes de compatibilidad**. Por lo tanto, existe una considerable cantidad de VUT (anteriores a 2018) que no se tienen en cuenta en el cálculo. En relación con los datos disponibles en TCV, se registran un total de 2118 viviendas disponibles en Altea, siendo la primera dada de alta en 1993. Aunque este dato es proporcionado por la Generalitat, existen problemas de precisión de la ubicación.

Actualmente, del total de VUT reguladas y registradas en el TVC, 1.700 poseen su número de catastro, ya que fueron dadas de alta después de 2018 con los informes de compatibilidad de los Ayuntamientos. Sin embargo, aproximadamente 500 VUT registradas antes de 2018 y no disponen de esta información, lo que dificulta su geolocalización y complica su identificación por parte de los ayuntamientos en términos administrativos.

El **Decreto 10/2021 del Consell**, establece que, transcurridos **cinco años** desde su aprobación, la Generalitat podrá requerir la actualización de las inscripciones. Asimismo, en la **Disposición Transitoria segunda, se estipula**

que los titulares de viviendas registradas sin número catastral disponían de un año para aportar dicha información. En caso de no proporcionarse esta información, la Generalitat puede ordenar la baja de todas aquellas viviendas que no tengan el número catastral.

También se calcularon los índices de presión residencial utilizando los datos disponibles por zonas urbanísticas de Altea, basándose en el número de inmuebles residenciales registrados en el Catastro (tabla 34). Al analizar estos indicadores de presión en las distintas zonas urbanísticas de Altea, los valores resultantes son prácticamente iguales a los obtenidos para las secciones censales. Cuando se ordena de mayor a menor el índice, las urbanizaciones de la costa presentan los mayores valores, seguidas por las urbanizaciones de la sierra, L'Olla-Cap Negret, el Casco Antiguo, el Frente Litoral, Piteres-Foieta, Altea la Vella, y finalmente la zona centro residencial. De esta manera, las principales diferencias entre los resultados obtenidos para las secciones censales y las zonas urbanísticas en Altea son las siguientes: Piteres-Foieta ya no muestra altos indicadores de presión cuando se separa del Casco Antiguo, y Altea la Vella presenta un valor indicativo más bajo cuando se separa de las urbanizaciones de la sierra. Por lo tanto, los datos organizados por zonas urbanísticas resultan más precisos y útiles a la hora de diseñar un sistema de regulación eficaz.

Zonas	Sección	VUT AIRDNA 2023	%IPRe (AirDNA)	Informes (2024)	%IPRe (informes)	VUT TCV 2024	%IPRe (TCV, 2024)	%VNP/ VF	
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret		301803005	420	11	537	15	649	18	70
Urb. De la Sierra/Altea la Vella		301803002	599	13	466	10	658	15	68
Casco Antiguo - Poble Antic + PITERES-FOIETA		301802001	161	14	132	11	163	14	49
Casco Antiguo		301802002	17	4	24	5	19	4	16
Frente Litoral		301801001	109	13	90	11	97	12	38
		301801002	46	6	59	8	63	8	25
		301801003	65	7	77	9	90	10	37
		301801005	61	5	81	7	109	10	40
Zona Centro Residencial		301801004	23	4	36	6	32	5	20
		301802003	57	7	86	11	67	8	21
		301802004	43	7	32	5	49	8	14
		301803004	14	1	35	4	27	3	8
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados		301803001	93	7	45	3	91	7	53
		301803003	32	5	0	0	4	1	49
Total			1740	10	1700	9	2118	12	49

Tabla 37: índice de presión residencial según calculo para el total de VUT reglada (TCV, 2024) y total de VUT Ofertada en agosto de 2023 (Airdna, 2023)

ZONA cod	Zonas	Nº Inmuebles Residenciales (Catastro)	VUT AIRDNA	IPRe airbnb	VUT informes	IPRe informes	VUT TCV	IPRe TCV
Zona 03	Urbanizaciones de la Costa	1808	231	13	355	20	335	19
Zona 01	Urbanización de la Sierra	3707	537	14	450	12	590	16
Zona 04	La Olla - Cap Negret	1360	112	8	172	13	209	15
Zona 07	Casco Antiguo - Poble antic	1497	190	13	194	13	201	13
Zona 05	Frente litoral suelo urbano	2186	112	5	201	9	230	11
Zona 08	Piteres - Foieta	589	78	13	45	8	50	8
Zona 02	Altea la Vella	253	9	4	10	4	14	6
Zona 06	Zona centro residencial	3866	172	4	212	5	213	6
OTROS		1164	232	20	61	5	168	14
Total		16430	1673	10	1700	9	2010	12

Tabla 38: índice de presión residencial calculado para las zonas urbanísticas de Altea. TCV (2024) (Airdna, 2023); Ayuntamiento (2024).

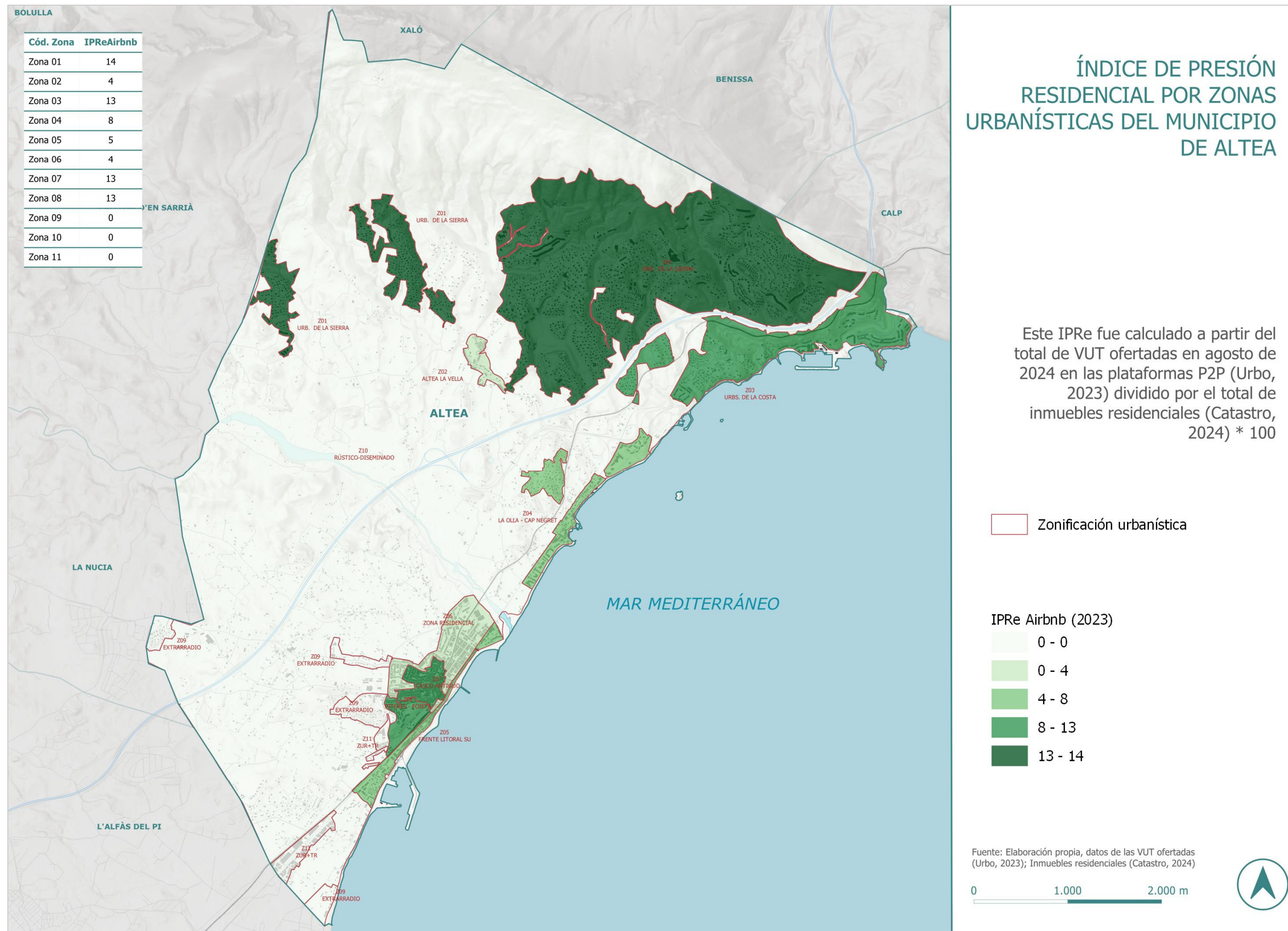


Imagen 20. Índice de presión residencial según datos de las VUT ofertadas en agosto de 2023 en la plataforma de Airbnb. Urbo (2023)

Se puede afirmar que existe un discurso que busca minimizar la proliferación de las VUT debido a que suelen ocupar viviendas no principales o vacías. **Conviene subrayar que, si bien es cierto que la mayoría de las VUT se encuentran en viviendas no principales, en la actualidad se observa un aumento significativo en zonas que históricamente han sido residenciales. Esta cuestión es muy relevante.**

En todo caso, cuando se analizan las tablas, se aprecia un incremento en el número de VUT y, como consecuencia, en los **índices de presión residencial** en todas las zonas. Por ejemplo, el Frente Litoral, que en 2011 tenía un **índice de presión residencial** entre 1 y 2%, actualmente registra valores entre 8 y 10%. En el caso del Casco Antiguo, que tenía un índice entre 0 y 1%, ahora se sitúa entre 4 y 12%.

La evolución del **Índice de Presión Residencial** en Altea, según los mapas que abarcan desde 2011 hasta la actualidad (2024), revela una transformación muy notable en el tejido urbano y residencial de la ciudad. En 2011, las áreas con mayor concentración de VUT se localizaban principalmente en la Urbanización de la Costa/L'Olla - Cap Negret, la Urbanización de la Sierra, Altea la Vella y Piteres-Foieta. Todas estas zonas destacaban por su atractivo turístico y sus servicios ofertados.

Por el contrario, el Casco Antiguo y la Zona Centro Residencial mostraban, en su momento, valores significativamente más bajos o incluso nulos en cuanto a la presencia de VUT, reflejando una dinámica residencial más arraigada y menos orientada al turismo en esas áreas específicas. **No obstante, en el lapso de apenas una década, la situación ha experimentado un cambio radical**, como evidencian los mapas más recientes. En la actualidad, la mayoría de las áreas de Altea muestran índices que superan el 10%, lo que indica una proliferación generalizada de VUT en todos los ámbitos urbanos de la ciudad, incluyendo no solo las zonas previamente mencionadas, sino también áreas que anteriormente estaban menos afectadas por esta tendencia.

Es importante destacar que, aunque la Zona Centro Residencial sigue manteniéndose por debajo del umbral del 10%, ha sido precisamente esta área la que ha experimentado los crecimientos más significativos en términos relativos. **Esto sugiere una transformación profunda en la composición y dinámica de la vivienda en el corazón de Altea**, con posibles implicaciones que ya han sido descritas con anterioridad.

En resumen, la rápida expansión de las VUT ha dejado una marca indeleble en el paisaje residencial de Altea, con cambios que afectan a toda la ciudad y que requieren de un análisis y reflexión exhaustivos para comprender plenamente el alcance de estas transformaciones y sus repercusiones

El cálculo del **índice de presión residencial** para las zonas urbanísticas también muestra valores similares a los obtenidos para las secciones censales. Así, se corrobora el incremento considerable en este índice en todos los escenarios, con independencia del marco general de referencia.

Altea la Vella y la Zona Residencial, son las que presentan los menores indicadores de presión residencial en 2024. Sin embargo, el índice en la Zona Residencial es uno de los más preocupantes debido a la cantidad de viviendas de uso principal y la densidad de la población empadronada que reside en esta área. Este índice de presión, sobre este tipo de tejidos urbanos, puede estar causando algunos de los problemas enunciados y, por tanto, afectar a la calidad de vida de los residentes y la sostenibilidad de este tipo de entornos urbanos.

Zonas	Secciones censales	VUT (2011)	Viviendas censadas (ine, 2011)	%IPRes. (2011)	VUT (2024)	Viviendas censadas (ine, 2021)	%IPRes. (2024)
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	157	3350	5	649	3687	18
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	58	2540	2	658	4488	15
Casco Antiguo/ Piteres – Foieta/	301802001	20	1310	2	163	1161	14
Casco Antiguo/NUH	301802002		530	0	19	444	4
Frente Litoral	301801001	10	1000	1	97	816	12
	301801002	6	715	1	63	786	8
	301801003	5	950	1	90	867	10
	301801005	22	1395	2	109	1119	10
Zona Centro Residencial	301802003	3	905	0	67	795	8
	301802004	14	535	3	49	615	8
	301801004	1	555	0	32	627	5
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803004		990	0	27	942	3
	301803001	17	1095	2	91	1326	7
	301803003	1	565	0	4	639	1
Total general		314	16435	2	2118	18312	12

Tabla 39: Comparativa entre los índices de presión residencial de 2011 y 2024, calculados por secciones censales. Fuente: TCV (2024); Censo de la vivienda (2011;2021)

ZONA	ZONA	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT 2011	% IPRe (2011)	TOTAL VUT 2024	% IPRe (2024)
Zona 03	Urbanizaciones de la Costa	1808	110	6	335	19
Zona 01	Urbanización de la Sierra	3707	56	2	590	16
Zona 04	La Olla - Cap Negret	1360	44	3	209	15
Zona 07	Casco Antiguo - Poble antic	1497	13	1	201	13
Zona 05	Frente litoral suelo urbano	2186	31	1	230	11
Zona 08	Piteres - Foieta	589	8	1	50	8
Zona 02	Altea la Vella	253	1	0	14	6
Zona 06	Zona centro residencial	3866	26	1	213	6
Zona 09	Extrarradio	505	7	1	46	9
Zona 10	Rústico-Diseminado	645	15	2	117	18
Zona 11	ZUR+TR	14	0	0	5	36
Total general		16430	311	2	2010	12

Tabla 40: Comparativa entre los índices de presión residencial de 2011 y 2024, calculados por zonas urbanísticas Fuente: TCV (2024); Censo de la vivienda (2011;2021)

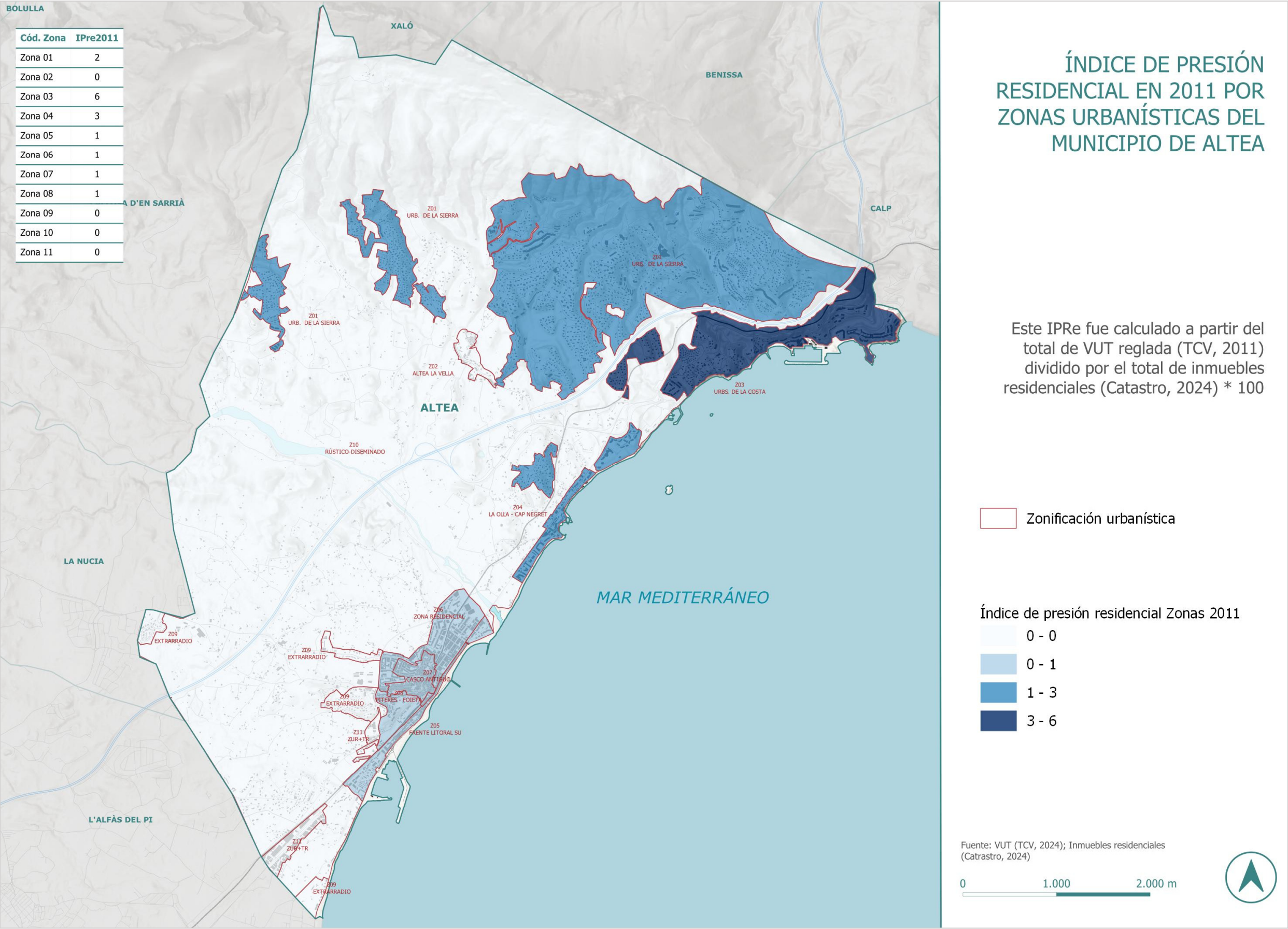
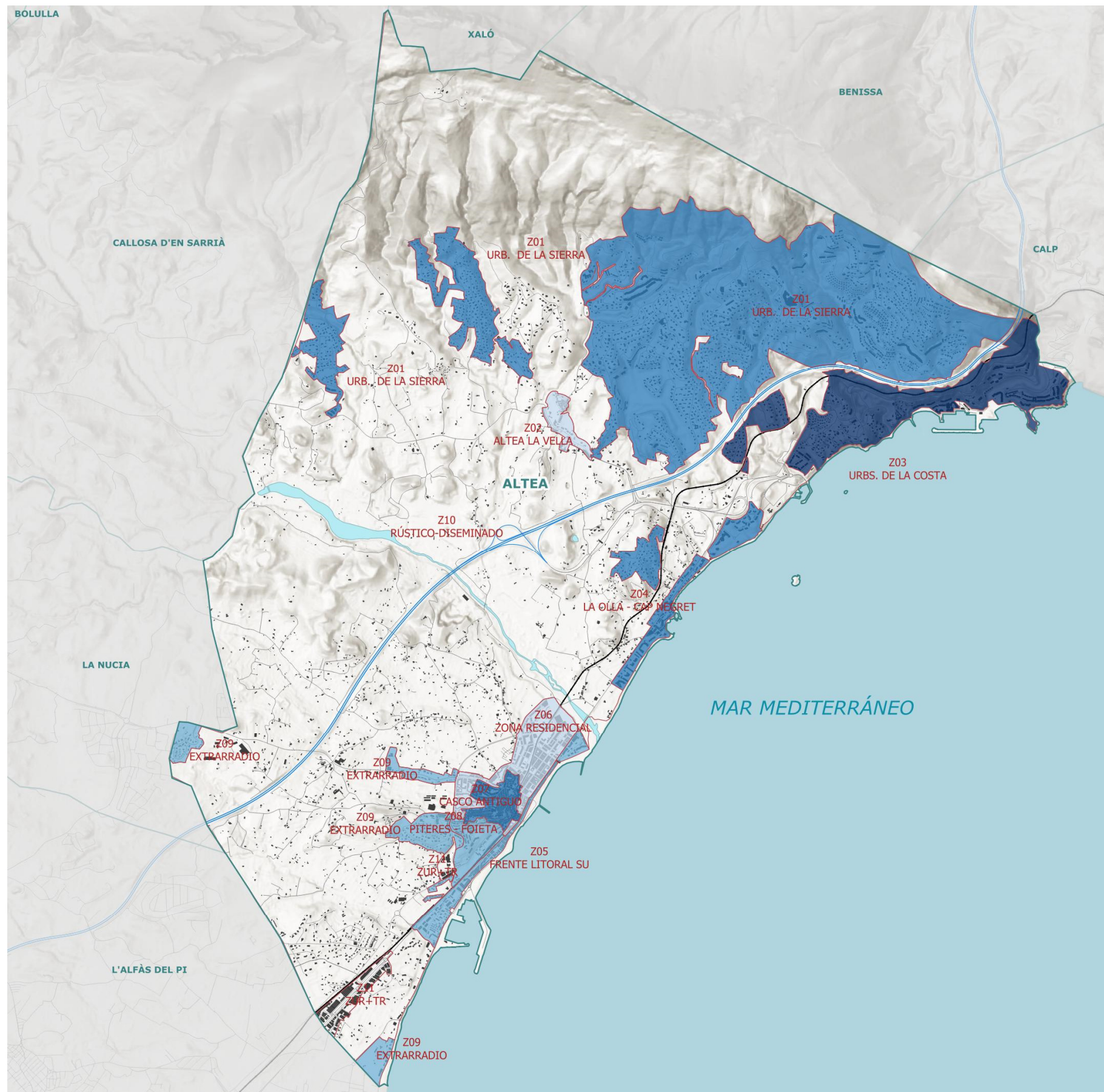


Imagen 21. Índice de presión residencial de 2011 por zonas urbanísticas. Fuente: TCV (2024), Catastro (2024).



ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL EN 2024 POR ZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA

Este IPRe fue calculado a partir del total de VUT reglada (TCV, 2024) dividido por el total de inmuebles residenciales (Catastro, 2024) * 100

Índice de presión residencial

0 - 1
1 - 6
6 - 11
11 - 16
16 - 19

Fuente: Elaboración propia, datos de las VUT regladas (TCV, 2024); Inmuebles residenciales (Catastro, 2024)

0 1.000 2.000 m



Imagen 22. Índice de presión residencial de 2021 por zonas urbanísticas. Fuente: TCV (2024), Catastro (2024)

Zonas urbanísticas	Subzonas	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	IPRE Subzonas
Urbanizaciones de la Costa	GALERA BAJA Y GALERA DEL MAR	124	17	14
	GALERA DE LAS PALMERAS 2	66	6	9
	MAR Y MONTAÑA I	242	12	5
	MASCARAT NORTE	1262	270	21
	MASCARAT SUR	114	30	26
Urbanización de la Sierra	ALHAMA CANDELA	72	5	7
	FINCA ALHAMA (ZND-RE-1)	74	13	18
	GALERA DE LAS PALMERAS	137	38	28
	JARDIN DE ALAMA	30	6	20
	LA MALLA	1231	160	13
	MIMOSAS	91	12	13
	PARADISO	281	52	19
	SANTA CLARA	196	18	9
	SIERRA DE ALTEA GOLF	298	76	26
	SIERRA DE ALTEA I	316	70	22
	SIERRA DE ALTEA II	395	63	16
	URLISA I	287	44	15
	URLISA II	251	28	11
	URLISA III	48	5	10
	CAP NEGRET	497	91	18
La Olla - Cap Negret	CAP NEGRET NORTE	39	14	36
	NÚCLEO DE LA OLLA	372	37	10
	OLLA CARRETERA (H2)	68	33	49
	OLLA COSTA	27	7	26
	TOSAL DE MOLAR	71	7	10
Casco Antiguo - Poble Antic	URB LA OLLA	35	3	9
	VILLA GADEA	251	17	7
	NHT ALTEA	950	182	19
	NUH	547	19	3
	AVENIDA PASEO MARÍTIMO	221	31	14
Frente litoral suelo urbano	CLOT DE MINGOT	330	58	18
	FACHADA MARÍTIMA	911	72	8
	NUEVA FACHADA	128	10	8
	PLA DE ALBES	596	59	10
	ALTEA LA VELLA AIS	5	0	0
Altea la Vella	ALTEA LA VELLA AMPLIACIÓN	4	0	0
	ALTEA LA VELLA CARRETERA	137	9	7
	ALTEA LA VELLA NHT	79	5	6
	ALTEA LA VELLA NUH1	3	0	0
	ALTEA LA VELLA NUH2	25	0	0
Piteres - Foieta	CARBONERA 1	1	0	0

Zonas urbanísticas	Subzonas	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	IPRE Subzonas
Zona centro residencial	CARBONERA 2	0	0	0
	FOIETA	79	5	6
	PITERES	324	28	9
	SAN JERÓNIMO	185	17	9
	AVDA DE LA NUCIA	293	12	4
	CAMINO DE LA HUERTA	286	6	2
	CARRER LA MAR	156	25	16
	GARGANES	2650	121	5
	LLANOS DEL CASTILLO	433	42	10
	NUH (PEQUEÑO)	48	7	15
		1164	168	6

Tabla 41: Índice De Presión Residencial Calculado Por Subzonas Urbanísticas. Fuente: (TCV, 2024)

Una vez analizado el **índice de presión residencial (IPRE)** en las zonas urbanísticas de Altea, es crucial entender sus particularidades y matices en las diferentes subzonas de carácter urbano, puesto que este el marco de referencia más idóneo para la toma de decisiones (Tabla 43 e imagen 23).

- **Urbanizaciones de la Costa:** Esta es la zona con mayor índice presenta, aunque la presión no se distribuye uniformemente entre sus subzonas. Por ejemplo: Mar y Montaña tiene el menor IPRE con un 5% y Mascarat Norte presenta un IPRE de 26%.
- **Urbanizaciones de la Sierra:** Esta zona también muestra un alto índice de presión, pero nuevamente, la presión varía dentro de las subzonas: Alhama Candela tiene un IPRE de 7% y Galera de las Palmeras alcanza un 28% de IPRE.

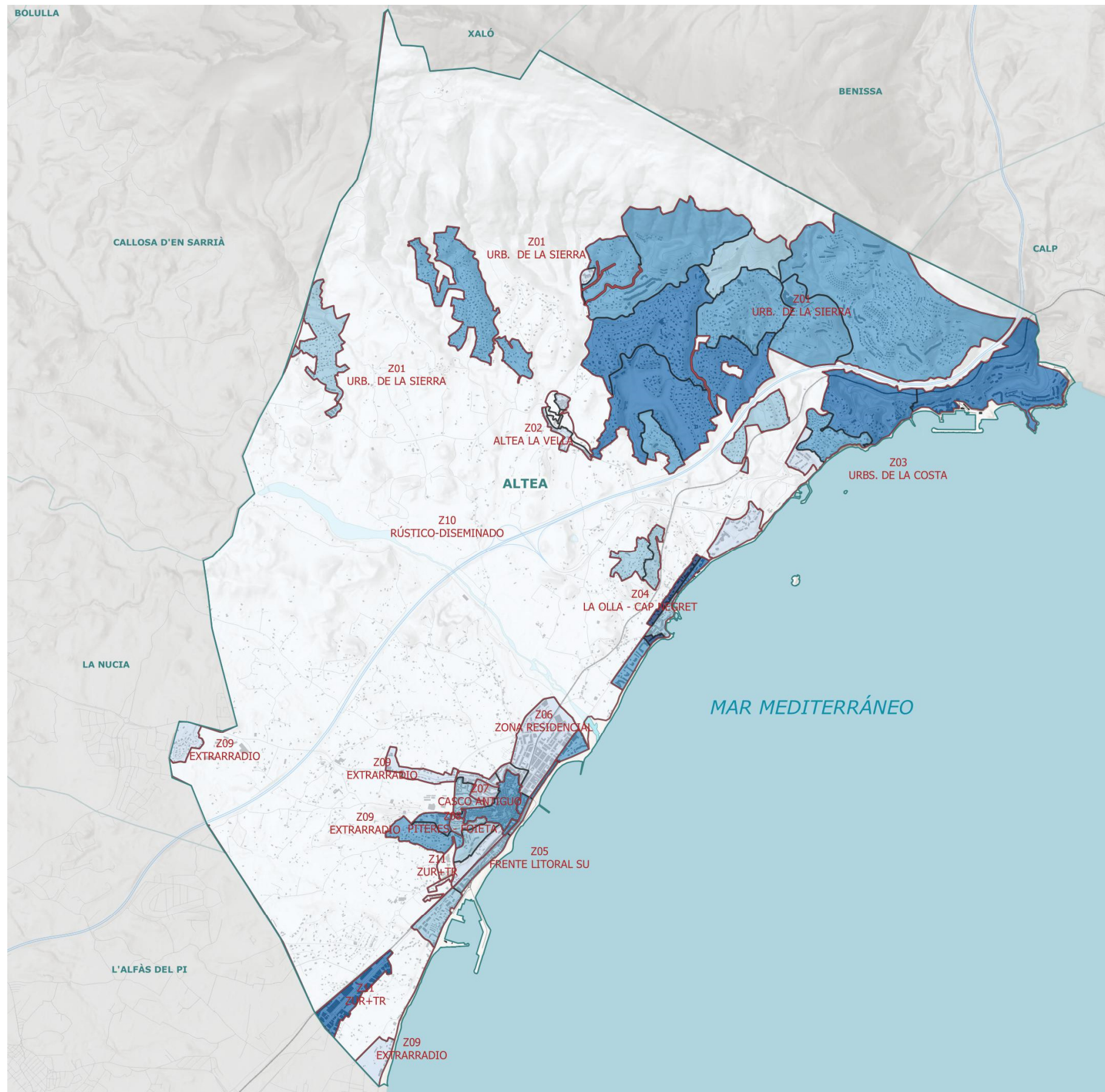
Estas zonas tienen un alto porcentaje de viviendas de uso principal, viviendas vacías y una población empadronada dispersa.

- **Olla Cap Negret:** Esta es la tercera zona con un mayor indicador de presión residencial. Aunque sus valores son más bajos que los de las Urbanizaciones de la Costa y la Sierra, algunas subzonas presentan índices significativamente altos:

Cap Negret Norte: 36% IPRE
Olla Carretera: 49% IPRE (casi la mitad de los inmuebles residenciales son VUT)
Olla Costa: 26% IPRE

- **Casco Antiguo:** El casco antiguo es la cuarta zona con mayor IPRE, con dinámicas muy distintas entre sus subzonas: NHT Altea: 19% IPRe y NUH: 3% IPRE
- **Frente Litoral:** Esta zona, cercana al mar y al casco antiguo, presenta indicadores de presión residencial entre: Fachada Marítima y Nueva Fachada: 8% IPRE y Clot de Mingot: 18% IPRE
- **Zona Centro Residencial:** Es una de las zonas urbanísticas con menores índices de presión residencial, debido a su uso y ocupación tradicionalmente residencial. Sin embargo, algunas subzonas presentan valores por encima de 10% de presión residencial:
 - Carrer la Mar 16% IPRE
 - Llanos de Castillo 10% IPRE
 - NUH Pequeño 15% IPRE

Estas subzonas, más próximas al casco antiguo, están siendo presionadas por su cercanía a las zonas turísticas, aunque en general (aunque lógicamente, los indicadores son más bajos en comparación a las Urbanizaciones de Costa y de Sierra).

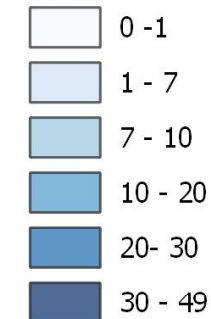


ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL POR SUBZONAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Este IPRe fue calculado a partir del total de VUT (TCV, 2024) dividido por el total de inmuebles residenciales (Catastro, 2024) * 100

 Zonificación urbanística

IPRe por subzonas (2024)



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos de VUT (TCV, 2024) e Inmuebles residenciales (Catastro, 2021)



imagen 23. índice de Presión residencial por subzonas urbanísticas de Altea. Fuente: elaboración propia.

Tras el análisis, queda cuestionarse cómo se reflejan estas situaciones en el sector de la vivienda. La tabla 43 proporciona una instantánea detallada de la dinámica residencial en Altea durante el período comprendido entre 2011 y 2024, desglosada por zonas urbanas y categorías de vivienda. En el Casco Antiguo, concebido como un espacio históricamente residencial, se observa una marcada reducción tanto en el número de viviendas principales como en las no principales entre los años 2011 y 2021. Este declive contrasta con el aumento significativo de VUT. Esta situación sugiere una reorientación hacia el turismo en esta área.

De manera similar, el análisis del Frente Litoral revela una disminución en las viviendas principales y un incremento de las VUT, indicando también un cambio en la función de esta zona hacia el turismo. En Piteres - Foietta, se registra una tendencia similar, con una reducción en las viviendas principales y no principales, pero un notable aumento en las VUT, lo que refleja la progresiva transformación en la composición residencial hacia el sector turístico.

Por otro lado, las Urbanizaciones de la Costa / L'Olla - Cap Negret y las Urbanizaciones de la Sierra / Altea la Vella, exhiben un crecimiento significativo en todas las categorías de vivienda, en especial en las VUT. Este fenómeno sugiere una demanda creciente de segundas residencias y de alojamiento turístico en estas áreas.

A pesar de algunas variaciones moderadas en las zonas residenciales y en el extrarradio, el patrón general revela una disminución en las viviendas principales y un incremento en las VUT en Altea durante el período estudiado. Estos hallazgos apuntan a una transformación en el mercado residencial, con una creciente orientación hacia el turismo y las segundas residencias.

Al analizar la tabla 43, imagen 21 y 22, es posible identificar cuatro dinámicas relacionadas a la evolución de las VUT y la presión sobre el sector residencial. Estas dinámicas reflejan diferentes procesos de cambio en el perfil demográfico y el uso del suelo en las distintas zonas.

1. Presión Turística en determinadas zonas: decrecimiento de VP y VNP: Esta dinámica se caracteriza por una disminución tanto de las viviendas principales como de las viviendas de uso no principal. Sugiere cambios a otros usos como pueden ser los comerciales o terciarios. En este sentido, puede suponer un primer síntoma de gentrificación turística. Las zonas afectadas son:

- **Frente litoral:** Nueva Fachada; Pla de Albes (301801005): Incremento de VUT (+69), decrecimiento de VP (-179) y VNP (-97) y disminución de viviendas en **régimen de alquiler regular** (en adelante AR) (-91).
- **Frente Litoral:** Fachada Marítima; Carrer la Mar (301801001): Incremento de VUT (+66), decremento de VP (-65) y AR (+5), y disminución de VNP (-119).
- **Casco Antiguo:** NHT Altea; Carbonera 1; Carbonera 2; Foietta; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño (301802001): Incremento de VUT (+113), decremento de VP (-132) y VNP (-17), y disminución de AR (-71).
- **Zona residencial:** Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta (301802003): Incremento de VUT (+58), decremento de VP (-73) y VNP (-34), y disminución de AR (-82).

2. Cambios de uso de la vivienda con incremento de VUT y VNP, con decrecimiento de VP y AR: Esta dinámica muestra un aumento de las viviendas turísticas y de uso no principal, pero una disminución de las viviendas principales y de las viviendas en alquiler regular, indicando una mayor conversión de viviendas principales a usos turísticos o secundarios. Esto indica un cambio en el perfil demográfico en estas zonas. Éstas son:

- **Casco Antiguo:** NUH (301802002): Incremento de VUT (+16), decrecimiento de VP (-158) y AR (-20). Aumento significativo de VNP (+68).
- **Frente litoral:** Avenida Paseo Marítimo (801002). Incremento de VUT (+46); Incremento de VNP (+120); Decrecimiento de VP (-44).
- **Zona residencial:** Garganes (sección censal 301803004).

3. Incremento de VUT, VP y AR con decrecimiento de VNP: Esta dinámica, observada únicamente en las subzonas de Garganes y Clot de Mingot, sugiere un crecimiento equilibrado en términos de VUT, VP y AR, con una reducción en las VNP, posiblemente debido a una mayor atracción de residentes permanentes y alquileres regulares. Las zonas afectadas son:

- **Clot de Mingot; Garganes** (301801003): Incremento de VUT (+66), VP (+124) y AR (+47) y decrecimiento de VNP (-212).

4. Zonas de expansión urbanística: Incremento de VP y VNP

Esta dinámica muestra un aumento tanto de las viviendas principales como de las de uso no principal, lo que indica una posible expansión y renovación urbana a partir de la promoción esencialmente inmobiliaria. Las zonas afectadas son:

- **Urb. de la Costa:** Cap Negret; Cap Negret Norte; Núcleo de la Olla; Olla Carretera (H2); Olla Costa; Tosal de Molar; Urb. la Olla; Villa Gadea; Galera baja y Galera del mar; GALERA DE LAS Palmeras 2; Mar y Montaña I; Mascarat Norte; Mascarat Sur (301803005): Incremento de VUT (+341), VP (+326), VNP (+5) y AR (+76).
- **Urb. de las Sierras:** Altea la Vella AIS; Altea la Vella Ampliación; Altea la Vella Carretera; Altea la NHT; Altea la Vella NUH1; Altea la Vella NUH 2; Alhama Candela; Finca Alhama; Galera de las Palmeras; Jardín de Alama; La Malla; Mimosas; Paradiso; Santa Clara; Sierra de Altea Golf; Sierra de Altea I; Sierra Altea II; Urlisa I; Urlisa II; Urlisa III (301803002): Incremento de VUT (+437), VP (+562), VNP (+1383), y AR (+271).

En general, es posible concluir que el casco antiguo, el frente litoral y las zonas residenciales de Altea, están experimentando una presión significativa sobre su tejido urbano y demográfico, con una serie de impactos que se podrán extrapolar al ámbito social (véase en su apartado correspondiente).

Además, los datos coinciden con la **percepción mostrada por las personas participantes en los talleres y en la encuesta**, dado que en talleres y encuestas se **reconocía la percepción de que había un exceso de VUT en esas tres zonas**. De hecho, estas son las tres primeras zonas donde se planteaba la posibilidad de regular las VUT.

Los propios gestores de VUT e inmobiliarias reconocían en los talleres 1, 2 y 4, que la proliferación de estas viviendas es evidente. Pero también **planteaban que en el caso del Casco Antiguo no habría una sustitución de VUT por primeras viviendas, dado que los problemas de accesibilidad y movilidad diaria no lo hacía atractivo, por lo que acabarían siendo compradas por extranjeros como segundas residencias**, todo y que no se pusieran en venta. Esta posición en los talleres contrasta con los índices aplicados tanto en las secciones censales como en subzonas urbanas.

Parte de las personas que intervinieron en los talleres manifestaron que sería interesante actuar limitando las VUT en la zona centro residencial y en el **resto de los ámbitos donde hasta ahora no se había incrementado las VUT, de tal forma que se garantizara esas zonas como espacios urbanos para primeras viviendas**. Asimismo, **se señalaba que se podrían limitar la presencia de VUT, o incluso se prohibiera la compatibilidad en estas zonas**.

Anotar en este sentido, que muchos de los participantes en los talleres no veían tantos problemas en la presencia de VUT en zonas de segundas residencias, por cuanto que la existencia o crecimiento de VUT no afectaría a la oferta de viviendas principales, ni de alquiler de temporada o de larga estancia, por cuanto que sus propietarios eran y seguirán siendo personas que buscan segundas residencias, principalmente extranjeros.

En el **taller 5 abierto a la ciudadanía**, se dio a conocer el problema de la convivencia entre los turistas y residentes, quienes se ven afectados por la presencia de las VUT y los problemas de comportamiento de algunos usuarios, así como por el constante trasiego de personas entrando y saliendo. En este caso, se pedía que se establecieran **topes por edificación o por urbanización**, ya que, aunque en una zona se podría entender que no hay presión, dentro de una urbanización concreta, si se podía haberla. Se señaló la zona de **L'Olla y Cap Negret**, como un espacio en el que están aumentando las molestias por parte de los vecinos.

En otro orden, los representantes de empresas gestoras de VUT, pero también colectivos vecinales, insistían en la necesidad de dar incentivos para sacar al mercado de alquiler viviendas vacías, generando garantías jurídicas y beneficios fiscales. De hecho, Altea está por encima de la media en datos de vivienda vacía, un **21,1%**, según datos del **INE de 2021**, frente a, por ejemplo, el **11,9%** de **l'Alfàs del Pi**. Estas cuestiones se mencionaron especialmente en los talleres 1 y 2.

En el **taller 2** (con presencia de representantes de otras tipologías de alojamiento), así como en el taller 4, consejos de participación, se señalaba el impacto de la competencia desleal si no cumplía la regulación y todos los requisitos necesarios para conseguir la licencia. También la insuficiente inspección y regulación que contribuye a una situación donde tanto la calidad de las VUT reguladas como la comercialización de las no reguladas no están adecuadamente controladas. En todos los talleres se expuso la necesidad de velar por la calidad de las VUT y de perseguir las VUT ilegales, además de cuidar las normas de convivencia.

Secciones censales	Zonas	SUBZonas	VUT (2017)	VUT (2024)	diferencia VUT (2017 - 2024)		Vivienda principal (2011)	Vivienda principal (2021)		Vivienda no principal (2011)	Vivienda no principal (2021)	Diferencia VNP (2011_2021)	Vivienda en alquiler regular (2011)	Vivienda en alquiler regular (2021)	
301801005	Frente litoral	Nueva fachada; Pla de Albes	40	109	69	10	845	666	-179	550	453	-97	250	159	-91
301802001	Casco Antiguo + Piteres – Foietà	NHT Altea; Carbonera 1; Carbonera 2; Foietà; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño	50	163	113	14	720	588	-132	590	573	-17	200	129	-71
301802003	Zona Centro Residencial	Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta	9	67	58	8	700	627	-73	205	171	-34	190	108	-82
301801001	Frente litoral	Fachada Marítima; Carrer la mar	31	97	66	12	575	510	-65	425	306	-119	130	135	5
301802002	Casco Antiguo	NUH	3	19	16	4	530	372	-158	1	69	68	80	60	-20
301803004	Zona Centro Residencial	Garganes	3	27	24	3	940	870	-70	50	72	22	300	174	-126
301801002	Frente litoral	Avenida Paseo Marítimo	17	63	46	8	635	591	-44	75	195	120	140	141	1
301801003	Frente litoral	Clot de Mingot; Garganes	24	90	66	10	425	549	124	530	318	-212	82	129	47
301802004	Zona Centro Residencial	Llanos del Castillo	19	49	30	8	525	531	6	10	87	77	90	81	-9
301801004	Zona Centro Residencial	Garganes	9	32	23	5	455	504	49	100	126	26	78	126	48
301803005	Urb. De la Costa / L'Olla - Cap Negret	Cap Negret; Cap Negret Norte; Núcleo de la Olla; Olla Carretera (H2); Olla Costa; Tosal de Molar; Urb.la Olla; Villa Gadea; Galera baja y Galera del mar; GALERA DE LAS Plameras 2; Mar y Montaña I; Marcarat Norte; Mascarat Sur	308	649	341	18	760	1086	326	2590	2595	5	200	276	76
301803002	Urb. de la Sierra/Altea la Vella	Altea la Vella AIS; Altea la Vella Ampliación; Altea la Vella Carretera; Altea la NHT; Altea la Vella NUH1; Altea la Vella NUH 2; Alhama Candela; Finca Alhama; Galera de las Palmeras; Jardin de Alama; La Malla; Mimosas; Paradiso; Santa Clara; Sierra de Altea Golf; Sierra de Altea I; Sierra Altea II; Urlisa I; Urlisa II; Urlisa III	221	658	437	15	890	1452	562	1650	3033	1383	50	321	271
301803001	Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	otros	42	91	49	---	745	624	-121	350	702	352	70	127	56
301803003		otros	4	4	0	---	340	321	-19	225	315	90	40	63	23

Tabla 42: Cantidad y Variación entre las viviendas principales y viviendas no principales entre 2011 y 2021. Fuente: Censo de la Vivienda (2011;2021).

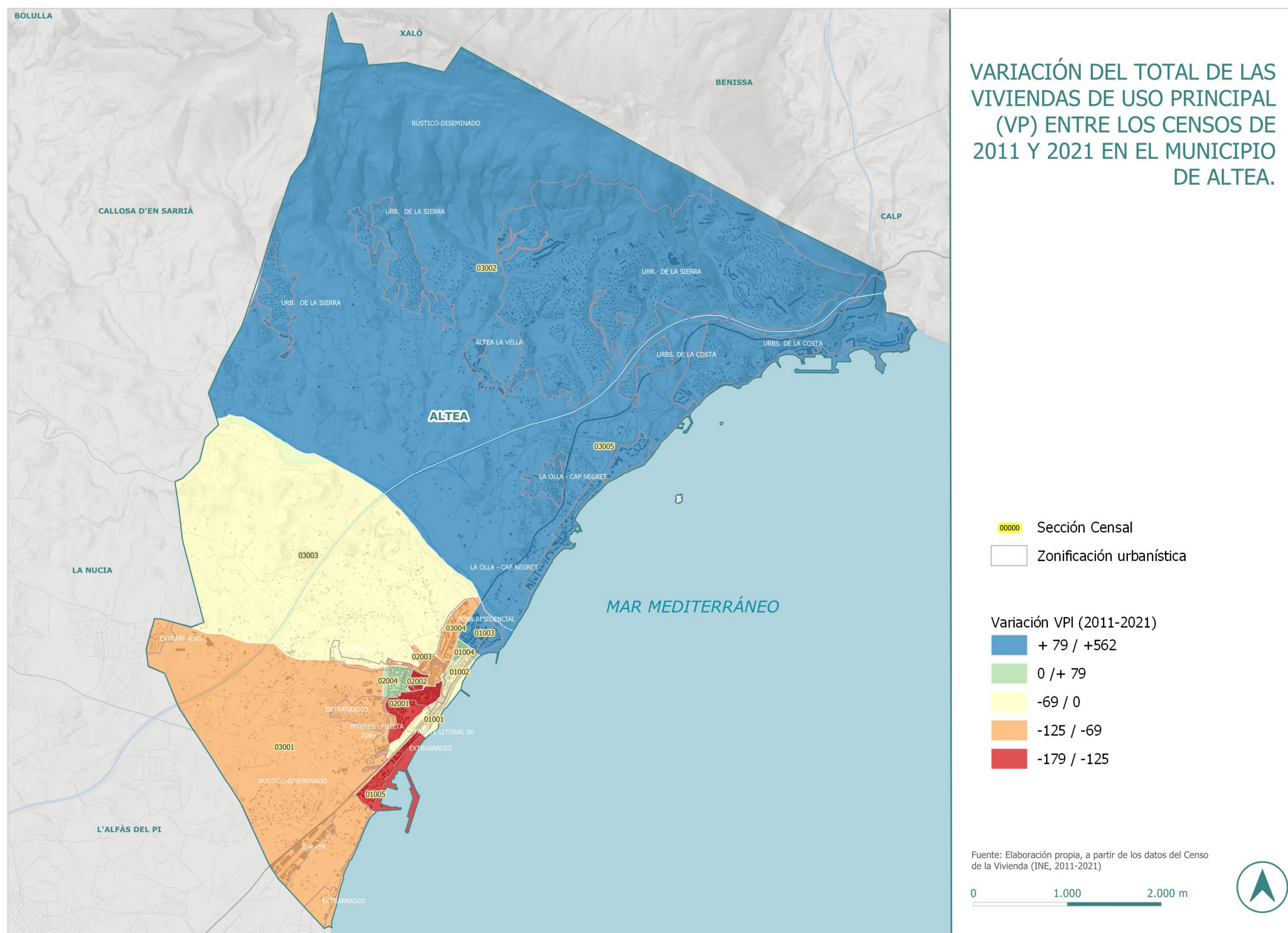


imagen 24. Variación en la cantidad de vivienda de uso principal en las diferentes secciones censales de Altea entre 2011 y 2021. Fuente: Censo de la vivienda (2011; 2021)

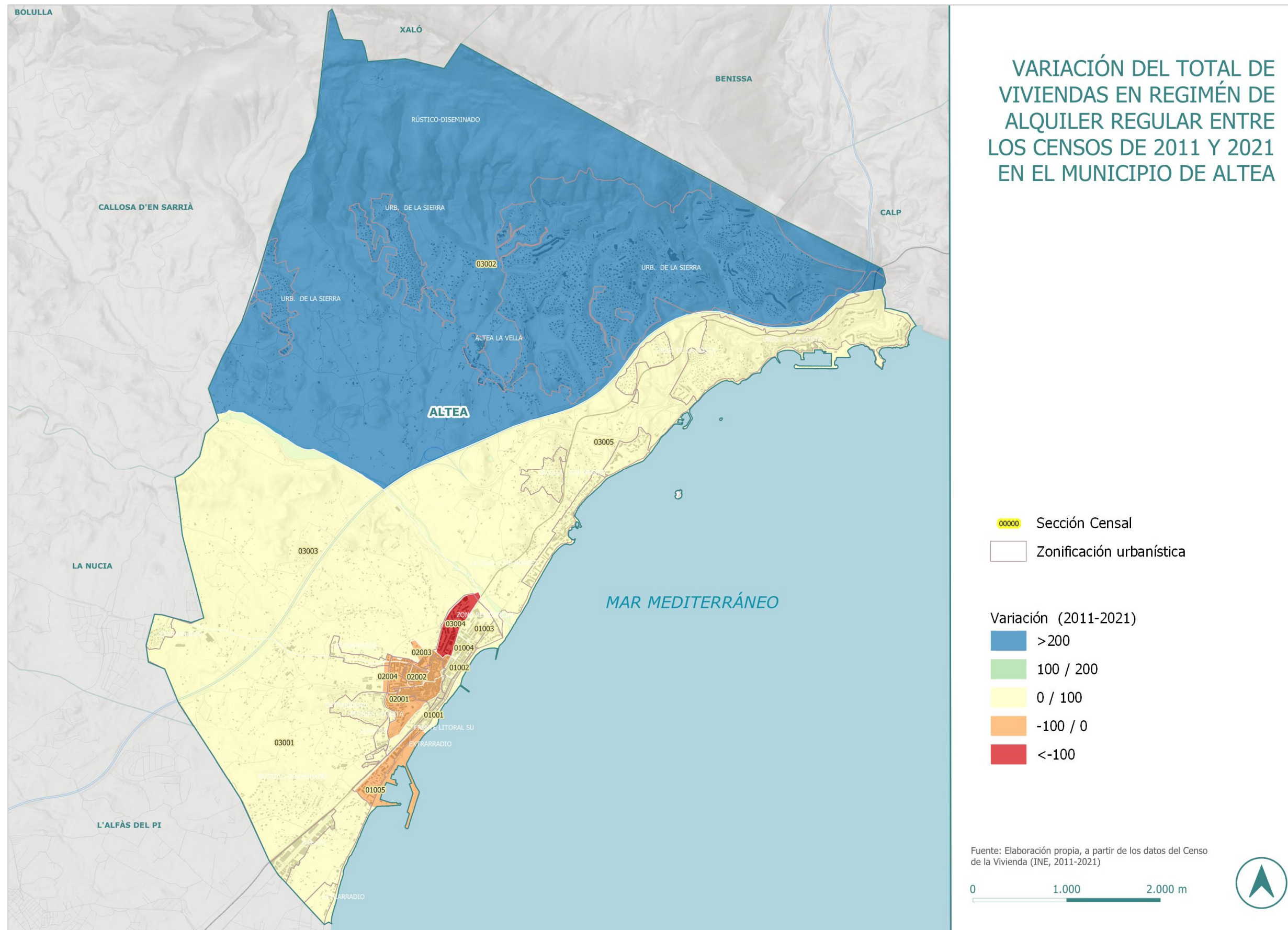


Imagen 25. Variación en la cantidad de vivienda en régimen de alquiler en las diferentes secciones censales de Altea entre 2011 y 2021. Fuente: Censo de la vivienda (2011; 2021)

El crecimiento exponencial de las VUT en Altea genera múltiples interrogantes sobre su impacto. Uno de ellos es el que hace referencia al **mercado inmobiliario en su traslación a los precios de la vivienda**. Interesa en este sentido, conocer hasta qué punto las propiedades destinadas al alquiler turístico, condicionan los precios y por tanto a la accesibilidad a la vivienda. Este impacto es espacialmente sensible para los residentes locales que se pueden verse afectados.

Como se señala en el capítulo 2 de este trabajo, **Altea ocupa la quinta posición en cuanto al precio medio de venta por m²** de la provincia de Alicante. Al observar la gráfica 26, se observa el incremento del precio de venta por m² en diferentes áreas de Altea a lo largo del tiempo. En concreto, desde el mes de agosto de 2011 hasta febrero de 2024. Anotar que, para realizar este estudio, la fuente utilizada ha sido la del portal Idealista. En el trabajo se observan importantes incrementos en la mayoría de las zonas urbanas. De esta manera, existen diferencias significativas en los **precios entre las diferentes áreas de Altea**. Por ejemplo, en urbanizaciones concretas como **Altea HILLS y Mascarat correspondientes con las Urbanizaciones de la Costa**, se observan los precios más elevados en comparación con otras zonas como pueden ser las de Altea Pueblo (Casco Antiguo, Zona Centro Residencial, Piteres- Foietta) o, incluso, Altea la Vella. Estas diferencias están asociadas a una renta de situación basada en su ubicación privilegiada y vistas al mar. También influye la tipología constructiva en estos espacios urbanos y que las hacen muy atractivas para el mercado turístico y residencial de alto nivel.

A partir del año 2020, se comprueba el marcado incremento en los precios de los inmuebles, con tasas de crecimiento más aceleradas en las citadas áreas de Altea HILLS y Mascarat (Urbanizaciones de la Costa). Esta tendencia puede atribuirse, en gran parte, a una creciente demanda de propiedades que ofrecen características como áreas verdes, vistas panorámicas, productos turísticos como el golf y una calidad de vida destacada. Estos factores cobran una mayor relevancia en el contexto de la postpandemia, donde los compradores buscan entornos que promuevan el bienestar en espacios próximos que son de alto valor medioambiental como puede ser la Serra de Bérnia.

Estas diferenciaciones se observaron en las distintas intervenciones de los talleres. Los asistentes recordaban que, en los años 60 del siglo pasado, se ideó un modelo de crecimiento para Altea, por el cual se potenciaría las viviendas de segunda residencia en las afueras del centro urbano, de tal forma que no afectara tanto a la propia configuración del "pueblo". No obstante, se apuntó que esta dinámica se estaría rompiendo con la presencia de las VUT en el núcleo urbano y en especial en la fachada litoral.

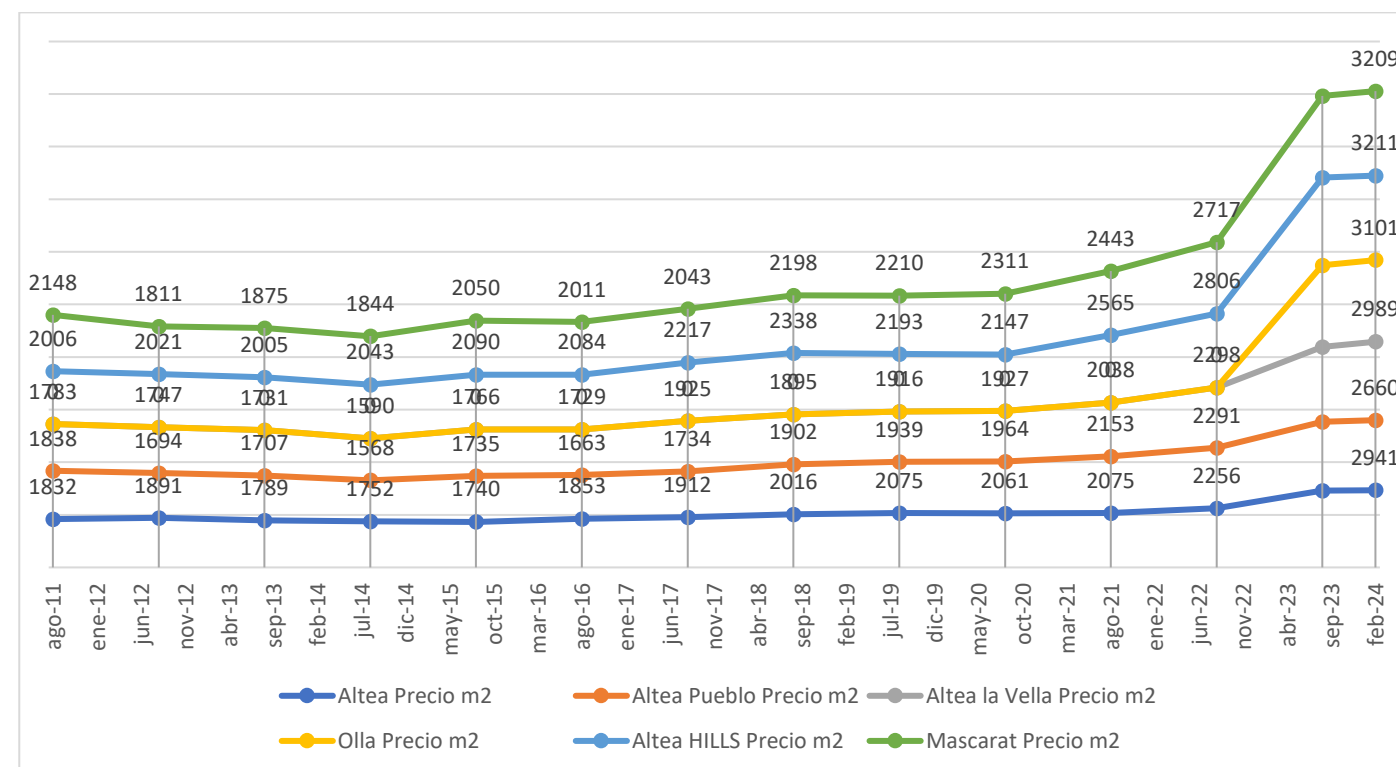


Gráfico 26. Comparativa del precio del m² para venta en diferentes zonas de Altea entre 2011 y 2024. Idealista (2024)

Aunque, según el INE, sólo un pequeño porcentaje de las viviendas de Altea están en el mercado de alquiler regular (AR), es importante tener en cuenta este dato. El sector del alquiler también se ve afectado por las presiones del mercado actual en Altea, aunque es complicado afirmar que esto se deba únicamente a la proliferación de las VUT. Según la gráfica 27, la media del precio del alquiler en Altea experimenta un aumento significativo, en especial a partir del año 2020. Este incremento probablemente se deba a una combinación de factores, en el que puede influir el contexto pospandémico, la reputación turística creciente que tiene la ciudad, el aumento de residentes extranjeros o jubilados, la presencia de estudiantes universitarios, el incremento de la demanda y la propia escasez de la oferta, entre otros aspectos. Tampoco deben olvidarse que éste, es un fenómeno coyuntural que se está observando en todo el Estado español. En cualquier caso, es de notar que **Altea se sitúa en la 4ª posición en el precio del alquiler de la provincia de Alicante** (véase el capítulo 2).

En todos los talleres celebrados, se coincidía en la necesidad de que la Generalitat Valenciana debería incrementar las políticas de vivienda. Éstas, se deberían encaminar en favorecer el alquiler. También se indicaba que las nuevas leyes y normativas no favorecen la seguridad jurídica. Esta situación se observa cuando se producen impagos o en el incumplimiento por parte de determinados inquilinos, mientras que el pequeño propietario (que no es gran tenedor ni tampoco un fondo de inversión), debe seguir abonando los gastos. De hecho, los gestores de VUT reconocieron que prefieren el alquiler de larga estancia y de temporada (trabajadores y estudiantes, sobre todo), pero que estos cambios habían provocado que los propietarios decidieran pasar a ofrecer VUT. Todo ello pese a que reconocer que los ingresos eran mayores en el segmento de las VUT. Los colectivos sociales, culturales y medioambientales, también pedían esos incentivos por parte de las administraciones, que deberían centrarse en el núcleo urbano y su periferia más cercana, dado que en las urbanizaciones no se iban a ofertar para ese tipo de alquiler.

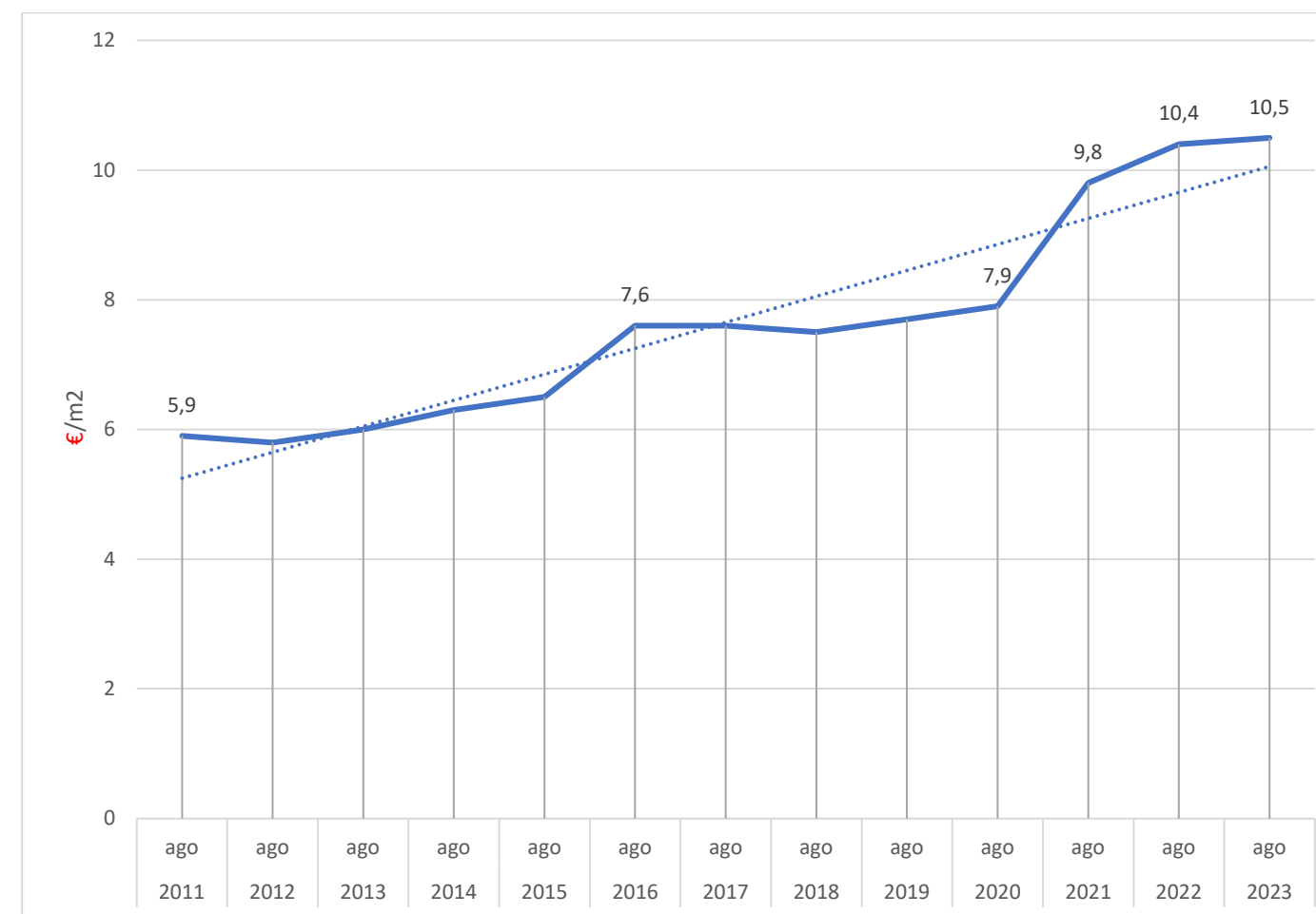


Gráfico 27. Incremento del precio medio del m² del alquiler en Altea. Fuente: Idealista (2024)

3.3.3 Gentrificación e impactos asociados

La **gentrificación** es un proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo. Este proceso se ha comentado en 4 de los 5 talleres participativos. En ellos se afirmaba que **Altea podía presentar síntomas de gentrificación**. Cuando se habla de VUT, es casi consustancial mencionar el concepto de gentrificación. En todas las investigaciones sobre el tema, se aborda la transformación de los lugares, especialmente de los cascos antiguos o en barriadas sujetas a procesos especulativos.

Si bien la **gentrificación** implica el desplazamiento de una clase social por otra, la **turistificación** se refiere al desplazamiento de los residentes de las áreas de interés turístico (cascos antiguos o primeras líneas de mar), para satisfacer las necesidades de los turistas (García-Hernández et.al., 2017). La gentrificación es un fenómeno que causa múltiples impactos.

Este fenómeno se manifiesta a través de varios indicadores claros:

- **Reemplazo de comercios tradicionales:** Las tiendas y bares locales se transforman en negocios orientados a turistas, como tiendas de souvenirs y franquicias.
- **Cambios de uso:** Aumento de VUT y disminución de viviendas de uso principal; conversiones a locales comerciales, hoteles y restaurantes.
- **Presión sobre el sector residencial:** el incremento de los precios de alquiler y de venta.
- **Desplazamiento de residentes:** Aumento de alquileres y costos de vida que expulsa a la población.
- **Modificación del perfil del barrio o expulsión de la población:** Pérdida de la identidad local, asemejándose a otras zonas turísticas.

En los talleres se coincidía en señalar como impacto de las VUT la progresiva gentrificación en zonas concretas de Altea. Esta situación es especialmente sensible en un casco antiguo como es el de Altea.

En todos los talleres, se incidía en la desaparición del comercio tradicional y su sustitución por comercio y negocios dirigidos a los turistas (incluidas las viviendas de los bajos). Sin embargo, determinado comercio también ha ahondado en las señas de identidad de Altea como pueblo con un tipismo, vinculado a la cultura y la tranquilidad. Muchos de esos comercios implantados en el caso antiguo de Altea ofrecen precisamente productos culturales artísticos, como también ropa típica del mediterráneo, también con expresiones culturales. Por tanto, esa rehabilitación y uso turístico también incluye el comercio dedicado no solo a turistas de VUT, sino a turistas del conjunto de la oferta y a visitantes (que no pernoctan y provienen de otros destinos). Además, cabe destacar que este cambio a uso comercial es muy anterior al crecimiento de las VUT.

El proceso de gentrificación se puede analizar desde múltiples ángulos e indicadores, **incluyendo el cambio de uso**. Para este apartado se ha utilizado los datos de las VUT disponibles en TCV, los datos del Censo de Población y Vivienda (2011 y 2021) y los datos de las licencias de obras del propio consistorio.

Se ha analizado haciendo una comparativa entre los datos desde las secciones censales (tabla 45), pero haciendo siempre su relación con las zonas y subzonas urbanísticas correspondientes. Según los **datos absolutos**, el mayor número de VUT se encuentra en la Urbanización de la Sierra y Altea la Vella (658 VUT) y en la Urbanización de la Costa/L'Olla Cap-Negret (649 VUT). Estas zonas cuentan con una cantidad significativa de **viviendas de uso no principal y viviendas vacías**, aunque los resultados varían dentro de las subzonas.

Sin embargo, al analizar la **variación porcentual** de las VUT entre 2017 y 2024, se observa que el incremento ha sido más significativo en las zonas y subzonas urbanísticas: **Zona Centro Residencial, el Casco Antiguo, Piteres-Foieta y el Frente Litoral**.

Las cuatro secciones censales asociadas a la **Zona Centro Residencial** son las que han experimentado **las mayores variaciones porcentuales en los últimos cinco años**. Este fenómeno se observa al alza en las

urbanizaciones de Costa/L'Olla- Cap-Negret (tabla 45). Esto significa que, aunque esta zona tenga una característica predominantemente residencial, también ha estado bajo presión por el sector de las VUT. Además del considerable incremento de las VUT en esta zona, también se produce **un aumento en las viviendas de uso no principal y un descenso de la vivienda principal**.

En las secciones censales 301801004 y 301803004, que se refieren a la **Zona Residencial y la subzona conocida como Garganes**, se observa un incremento del 256% y 800% en las VUT, respectivamente. En la subzona de Garganes donde hubo un incremento del **800% en las VUT (301803004)** en solo cinco años, también se aprecia **una tendencia a la reducción de la VP (-7%), un aumento significativo de la VNP (+44%) y descenso de la población empadronada (-13%)**, lo que indica un cambio de uso de la vivienda. En la subzona Garganes (sección censal 301801004), **la tendencia es un poco diferente. Se observa el incremento significativo de las VUT (256%)**, pero acompañado de un incremento de la VP (+11%), de la VNP (+26%) y de la población empadronada (+22%). Esto puede indicar varios factores:

- **Revalorización del área:** El aumento de VUT puede estar impulsando la revalorización de la zona, haciéndola atractiva tanto para turistas como para compradores de viviendas.
- **Diversificación del uso de las viviendas:** El incremento en todos los tipos de viviendas sugiere que la zona está atrayendo tanto a turistas como a nuevos residentes (seguramente extranjeros), mostrando una diversificación en el uso de los inmuebles.
- **Cambio en el perfil demográfico:** La revalorización del área atrae nuevos perfiles de población.

Al analizar la gráfica 28 sobre la evolución de la población extranjera empadronada en Altea entre 1981 y 2020, según datos del Censo de Población de 2021, se observa que la llegada de extranjeros en Altea comenzó a aumentar significativamente a partir de 2001, coincidiendo con el auge del mercado inmobiliario. Sin embargo, es después de 2011 cuando se experimenta un notable incremento en la llegada de extranjeros. Además, se destaca que el mayor porcentaje de extranjeros se concentra en las zonas del Centro Residencial y Frente Litoral. Esta tendencia también sugiere un cambio en el perfil demográfico de los residentes de estos barrios tradicionales en Altea, lo que podría indicar un proceso de gentrificación urbana.

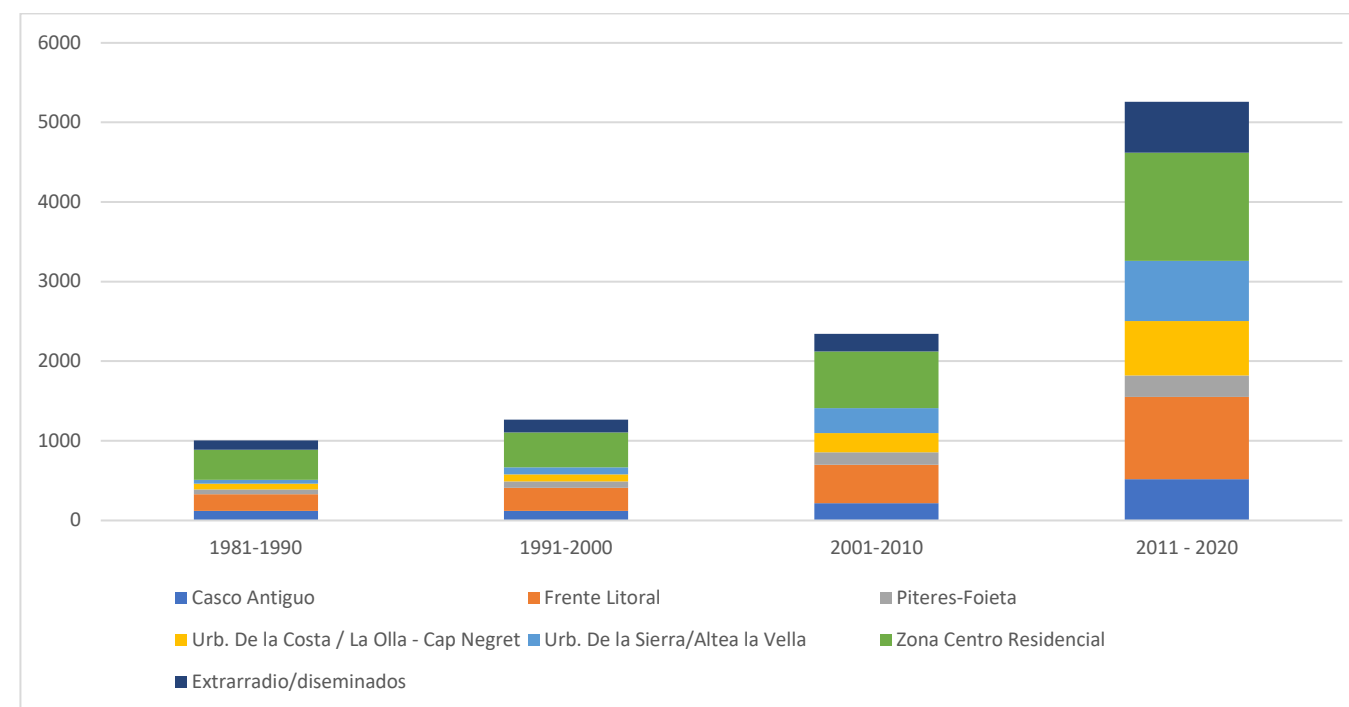


Gráfico 28. Evolución de los Extranjeros en Altea, por zonas/secciones censales. Fuente: Censo de Población (2021)

Otra sección censal con un incremento considerable de VUT es la 301802003 (Zona Centro Residencial y las subzonas urbanísticas: Avenida de la Nucúa y Camino de la Huerta). En cinco años, hubo un incremento del 644% de las VUT entre ambas subzonas. Este incremento puede estar relacionado con la cantidad de viviendas vacías (170) que se aproxima a la cantidad de VUT existente en 2024 (67). Aunque se observa una tendencia a la disminución tanto de la VP (-10%) como de la VNP (-17%), además, del descenso de la población empadronada (-13%), lo que indica cambios de uso de vivienda a otros usos (comercial o terciario).

La sección censal 301802002 correspondiente a la zona del Casco Antiguo y la subzona NUH, es la tercera con el mayor incremento porcentual de VUT. Teniendo en cuenta que en el Censo de 2011 no se registraron viviendas vacías en esta área y que había una pequeña cantidad de viviendas de uso no principal, es posible concluir que hubo una significativa presión sobre el sector de la vivienda de uso principal, el cual ha perdido el 30% de su parque de viviendas habituales. Esta transformación ha resultado en un descenso considerable de la población empadronada (-25%). Además, la vivienda de uso no principal ha aumentado un 6.800%.

Otra tendencia observable en la tabla 45 es el incremento de VUT en zonas con una disminución tanto de la VP como de la VNP, como en la sección censal 301802001, referida al Casco Antiguo, Piteres – Foieta y sus subzonas (NHT Altea, Carbonera 1, Carbonera 2, Foieta, Piteres, San Jerónimo, NUH pequeño). Esta zona ha experimentado un incremento del 226% en VUT, un descenso del 18% en VP y un descenso del 3% en VNP. Esto indica un cambio de uso no solo en el perfil demográfico de las subzonas, sino en el uso general de la zona, transformando un espacio tradicionalmente residencial en un área destinada a usos turísticos y comerciales, un fenómeno que se puede relacionar con el concepto de turistificación o gentrificación.

En la zona urbanística del Casco Antiguo, en general, también es posible observar la tendencia al cambio de uso residencial a uso terciario (hoteles, hostales, comercios, restaurantes), lo que también podría considerarse un indicador de gentrificación turística. Observando la tabla 45 referente las licencias de obras concedidas tan solo a la zona urbanísticas del Casco Antiguo, en los últimos 5 años fueron concedidos 13 licencias para el cambio de uso a hoteles u hostales. Además, de todas las demás licencias seleccionadas que están relacionadas a otros cambios de uso. Esto sugiere que la transformación del casco antiguo está siendo impulsada por diversas fuerzas, incluyendo las VUT, pero no exclusivamente por ellas.

Licencias	2007_2017	2018_2024	Total
Cambio De Uso a Hostel/Hotel		13	13
Cambio De Uso De Local a Viviendas	1	3	4
Cambio De Uso De Viv. A Viv. Y 2 Locales	1		1
Cambio De Uso De Vivienda A Comercio	2	3	5
Cambio Uso A Restaurante		1	1
Construcción Edificio De Viviendas	1	2	3
Construcción Vivienda	5	3	8
Demolición Y Construcción Hotel		1	1
Edificio Para 2 Viviendas	1		1
Legalización Ampliación Vivienda	1		1
Reforma De Fachada		2	2
Reforma Edificio Viviendas	1		1
Reforma Y División En Viviendas		7	7
Rehabilitación Para Hotel		1	1
Rehabilitación Vivienda	34	26	60
Reparación De Cubierta	15	7	22
Otro	9	1	10

Tabla 43: Tipos de licencias de obras menor y mayor solicitado en el ayuntamiento de Altea entre 2007 y 2024. Fuente: ayuntamiento de Altea (2024)

En los talleres 1 y 2 (sector turístico incluido los gestores de VUT y comercio), se planteó la comparativa del impacto generado entre las VUT, los hoteles y los bloques de apartamentos. Los gestores de VUT achacan un

mayor impacto a los hoteles y apartamentos que a las VUT, dado que las VUT pueden darse de baja o dejar de comercializar, pero un hotel o los bloques de apartamentos no pueden hacerlo. Todo y que los datos señalan esa tendencia de cambio de uso por presión de las VUT, los gestores lo atribuyen más a los mencionados problemas de accesibilidad y a que la población envejecida ha ido dejando esas viviendas. En ese proceso, sus descendientes o herederos, que no la han querido ocupar el inmueble como vivienda principal, consiguen a través de las VUT mantener la propiedad (aunque sea compartida con familiares).

En la sección censal 301801002, referente a la zona Frente Litoral y subzona Avenida Paseo Marítimo, también ha habido un incremento considerable de VUT (271%), acompañado de un aumento en la vivienda de uso no principal (160%) y un descenso en la vivienda de uso principal (-7%).

La misma situación se observa en la sección censal 301801001, referente a la zona del Frente Litoral y subzonas (Fachada Marítima y Carrer la Mar). Estas subzonas han experimentado un incremento medio del 231% en VUT, con un descenso del 11% en VP y un 28% en VNP. Dada la proximidad al mar, esto podría indicar un incremento de comercios, restaurantes, hoteles, hostales o apartamentos turísticos, en detrimento de la vivienda habitual.

Es posible identificar dos tendencias generales:

1. Incremento de VUT con disminución de VP, VNP y expulsión de la población: Esta tendencia apunta a un proceso de gentrificación turística, común en las áreas más turísticas, donde los usos residenciales se transforman en comerciales y terciarios para adaptarse a la demanda turística. Se identifica en subzonas como NHT Altea, Avenida de la Nucúa; Camino de la Huerta, Foieta, Piteres, Fachada Marítima, Carrer la Mar, Nueva Fachada y Pla de Albes y NUH pequeño.
2. Incremento de VUT con Incremento de VNP y disminución de VP: Esta tendencia se relaciona con un proceso general de gentrificación en las subzonas más próximas al casco antiguo, como un efecto colateral de la gentrificación turística. Esta dinámica evidencia un cambio en los usos de la vivienda y un cambio del perfil demográfico de la población. Se observa un aumento en las VUT y de las VNP, junto con una disminución en las VP y la disminución de la población empadronada. Esto indica que estas subzonas están pasando de tener una función residencial a una orientación turística. Este proceso es evidente en la zona residencial, específicamente en Garganes (301803004) y Llanos del Castillo (301802004); en el Casco Antiguo – NUH (301802002) y en el frente litoral en la subzona Avenida Paseo Marítimo (301801002).

Además de las tendencias identificadas, es importante destacar que la subzona de Garganes ha experimentado el mayor incremento en el número de VUT en los últimos seis años. Si el estudio se basa únicamente en los informes de compatibilidad urbanística, el aumento en esta subzona fue del 800%. Garganes se encuentra en la zona centro residencial, específicamente en la sección censal 301803004. Por lo tanto, las VUT tienden a ubicarse no solo en zonas tradicionalmente turísticas o en áreas con viviendas no principales.

Por tanto, las VUT están ejerciendo presión sobre diversas zonas y subzonas de la ciudad, que afectan en el sector de la vivienda principal. En muchas de estas áreas se observa una tendencia a la disminución de la VP, mientras que las VNP están en aumento, especialmente en el casco antiguo, zonas residenciales y el frente litoral.

Este fenómeno está provocando un desplazamiento de los residentes y un cambio en el uso del suelo, favoreciendo el comercio y la actividad turística, lo que lleva agudiza el proceso de gentrificación en el núcleo más tradicional de Altea.

Zonas	SUBZonas	Secciones censales	VUT (2017)	VUT (2024)	% Variación porcentual VUT	IPRE	Viviendas vacías (2011) ⁵	Vivienda principal (2011)	Vivienda principal (2021)	% variación porcentual VP	Vivienda no principal (2011)	Vivienda no principal (2021)	% variación porcentual VNP	%Variación porcentual población (2011_2021)
Zona Centro Residencial	Garganes	301803004	3	27	800	3	15	940	870	-7	50	72	44	-13
Zona Centro Residencial	Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta	301802003	9	67	644	8	170	700	627	-10	205	171	-17	-13
Casco Antiguo	NUH	301802002	3	19	533	4	0	530	372	-30	1	69	6800	-25
Casco Antiguo + Piteres – Foieta/Zona Residencial (Nuh Pequeño)	NHT Altea; Carbonera 1; Carbonera 2; Foieta; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño	301802001	50	163	226	14	410	720	588	-18	590	573	-3	-13
Frente Litoral	Nueva fachada; Pla de Albes	301801005	40	109	173	10	400	845	666	-21	550	453	-18	-23
Frente Litoral	Avenida paseo marítimo	301801002	17	63	271	8	65	635	591	-7	75	195	160	-5
Frente Litoral	Fachada Marítima; Carrer la mar	301801001	31	97	213	12	105	575	510	-11	425	306	-28	-2
Frente Litoral	Clot de Mingot; Garganes	301801003	24	90	275	10	130	425	549	29	530	318	-40	21
Zona Centro Residencial	Garganes	301801004	9	32	256	5	65	455	504	11	100	126	26	22
Zona Centro Residencial	Llanos del Castillo	301802004	19	49	158	8	10	525	531	1	10	87	770	4
Urb. de la Sierra/Altea la Vella	Altea la Vella AIS; Altea la Vella Ampliación; Altea la Vella Carretera; Altea la NHT; Altea la Vella NUH1; Altea la Vella NUH 2; Alhama Candela; Finca Alhama; Galera de las Palmeras; Jardín de Alama; La Malla; Mimosas; Paradiso; Santa Clara; Sierra de Altea Golf; Sierra de Altea I; Sierra Altea II; Urlisa I; Urlisa II; Urlisa III	301803002	221	658	198	15	1480	890	1452	63	1650	3033	84	57
Urb. de la Costa / La Olla - Cap Negret	Cap Negret; Cap Negret Norte; Nucleo de la Olla; Olla Carretera (H2); Olla Costa;Tosal de Molar; Urb.la Olla; Villa Gadea; Galera baja y Galera del mar;GALERA DE LAS Plameras 2; Mar y Montaña I; Marcarat Norte; Mascarat Sur	301803005	308	649	111	18	575	760	1086	43	2590	2595	0	74
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	otros	301803001	42	91	117	--	35	745	624	-16	350	702	101	--
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	otros	301803003	4	4	0	--	0	340	321	-6	225	315	40	--

Tabla 44: Cantidad y Variación entre las viviendas principales y viviendas no principales entre 2011 y 2021. Fuente: Censo de la Vivienda (2011;2021)

⁵ Cabe destacar que la metodología empleada en los censos de 2011 y 2021 fue diferente, lo que podría implicar que el diagnóstico no refleje con total exactitud la realidad actual. Sin embargo, estos datos representan la única fuente disponible para realizar comparativas sobre las viviendas, por lo que se han utilizado como base para el análisis.

3.3.4 Impacto medioambiental: generación de residuos y consumo de recursos (agua y energía)

La problemática medioambiental se expone de forma clara en **2 de los 5 talleres**. Los participantes señalaron que la proliferación de las VUT conlleva el aumento en la generación de residuos, un mayor consumo de recursos y la saturación del espacio en Altea.

En el taller 3 (organizaciones que incluían las asociaciones medioambientales) y 4 (consejos de participación y grupos municipales), señalan el impacto sobre el consumo de agua, pudiendo contribuir a los problemas de disponibilidad de este recurso, así como la saturación de los servicios públicos como sanidad, recogida de residuos, agua, ruido, etc.

En el bloque propositivo se incluía la necesidad de disponer de un modelo de turismo más sostenible con la intención de preservar los recursos naturales. Uno de los temas que suscita mayor preocupación, es la disponibilidad de agua y la gestión de su ciclo integral. Nuevamente se planteaba la necesidad de establecer una planificación del crecimiento y de la oferta alojativa en su conjunto. Es necesario tomar medidas de concienciación para implicar a las empresas y a los turistas en la concienciación en el uso de los recursos. De igual manera, las administraciones deben planificar las inversiones. Los diferentes colectivos no dependientes directamente de las VUT, solicitan valorar ese impacto adicional y repercutirlo en forma de tasas, como es el caso de los residuos, dado que el caso del agua ya está contemplada la repercusión progresiva ante consumos excesivos.

La problemática expuesta en los talleres coincide con los resultados de la encuesta. El 65% de la población respondió que las VUT contribuyen a generar una **gran cantidad de residuos en el entorno**. Aunque el colectivo de las VUT sostiene que los turistas no generan más residuos que los propietarios de las viviendas, la percepción general es que sí hay un aumento de la población y de turistas, aumenta la generación de residuos en la ciudad.

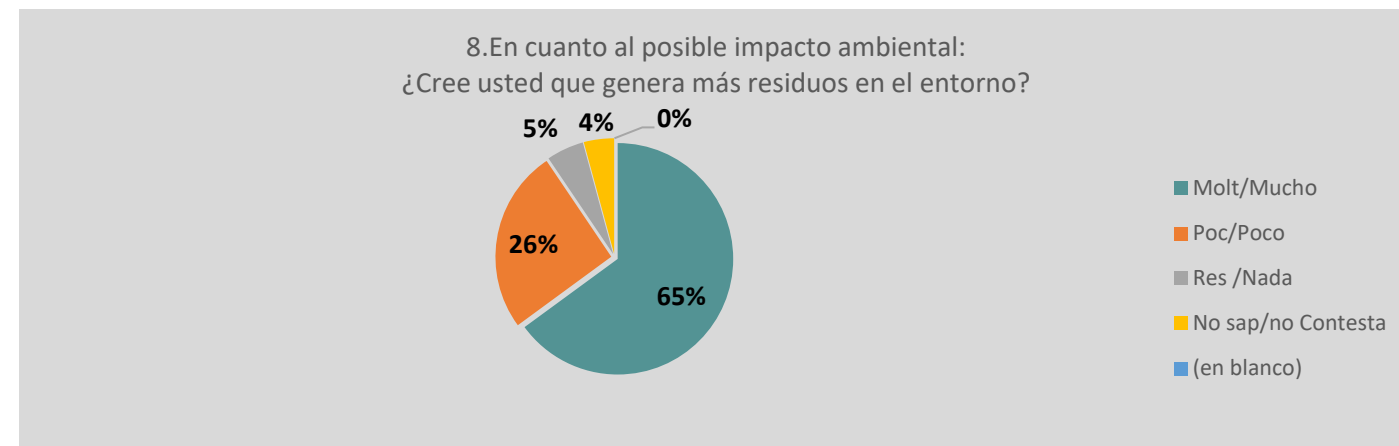


Gráfico 29. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

En la pregunta 8.1 (gráfico 30), se recoge la problemática de los residuos por barrios o zonas de la ciudad. Aquí el **casco antiguo destaca como la zona urbana en la que más residuos se observan** (al menos es el impacto de éstos es más percibido), seguido del **Frente Litoral**, **L'Olla Cap Negret** y la **zona centro residencial**. La percepción de una mayor cantidad de residuos en estas tres primeras zonas, que son las más visitadas de la ciudad y por tanto las más saturadas.

Si consideramos que **hay una mayor cantidad de VUT en las Urbanizaciones de la Sierra y en las Urbanizaciones de la Costa**, y que la zona residencial es donde hay menos cantidad de VUT en la ciudad, **los resultados no muestran una relación directa entre el incremento de VUT y la generación de residuos**. Es, por tanto, una cuestión de percepción ciudadana ante las zonas más visibles o frecuentadas y que generan la atención de residentes y visitantes. Es decir, las áreas con mayor generación de residuos son las **zonas turísticas** que están experimentando procesos de presión por parte de visitantes y de turistas, además de la implantación de alojamientos tradicionales, VUT, y otros negocios como comercios, restaurantes, etc. De ser así, las Urbanizaciones de la Sierra y de la Costa deberían aparecer como las primeras en la lista como ámbitos de mayor generación de residuos.

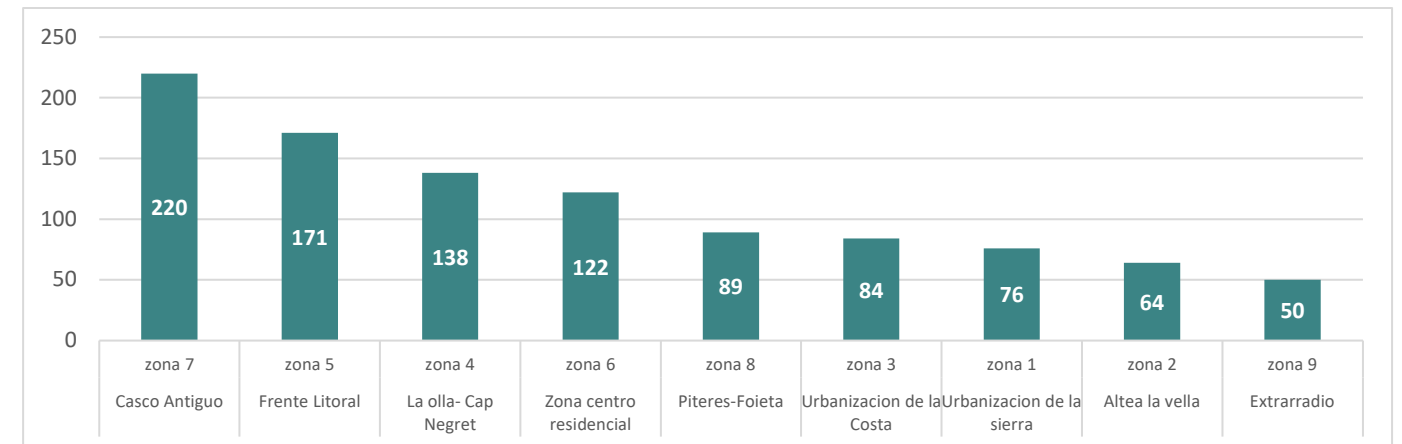


Gráfico 30. Zonas urbanísticas con mayor problema de generación de residuos. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Además del problema de los residuos, el **70% de las personas** participantes en la encuesta considera que las **VUT contribuyen significativamente al aumento del consumo de recursos naturales**, como el agua y la energía. Dada la importancia del agua para los territorios y el desarrollo del turismo, se estima que se deberían plantear nuevas medidas orientadas a la concienciación y compensación por el consumo excesivo de estos recursos naturales.

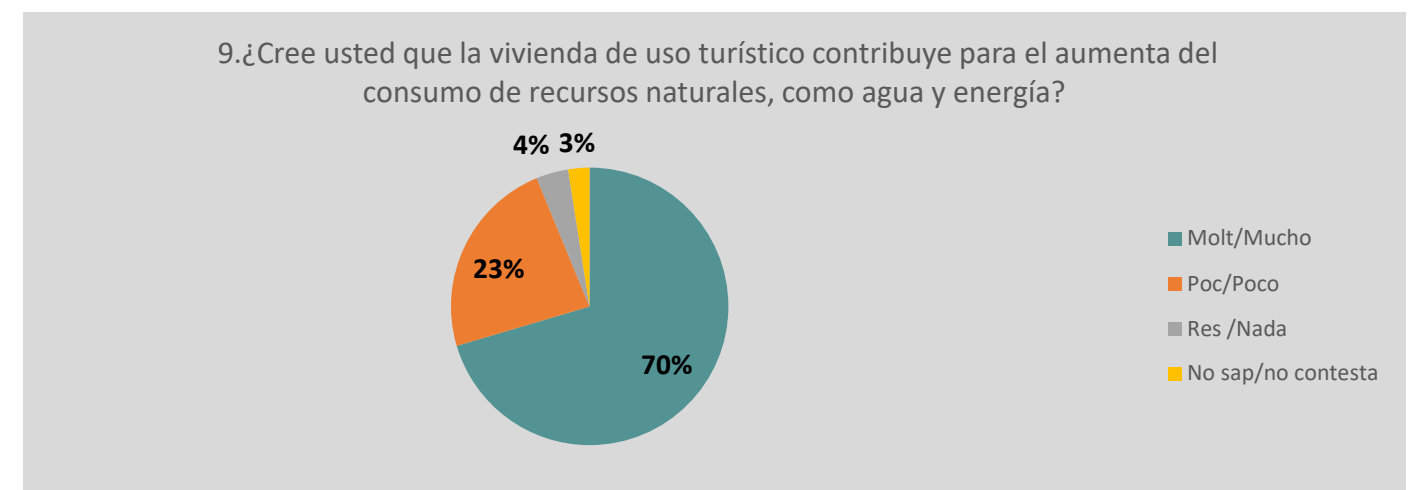


Gráfico 31. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Cabe destacar que el **65% de los encuestados de Altea cree que la excesiva proliferación de las VUT no es una actividad sostenible** desde un punto de vista medioambiental. Este elevado porcentaje refleja una preocupación generalizada entre los residentes sobre el impacto negativo que estas viviendas pueden tener en el entorno de la ciudad.

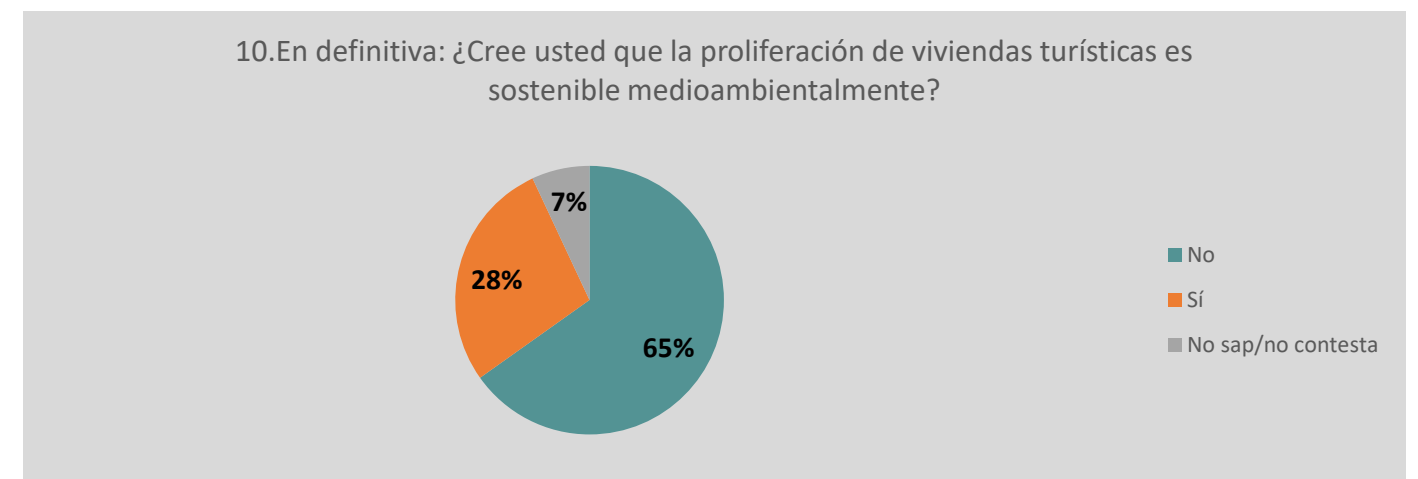


Gráfico 32. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

3.3.5 Saturación de los espacios

La proliferación de la VUT contribuye a la saturación de los espacios urbanos e infraestructuras públicas. Altea es una ciudad muy conocida por su belleza paisajística y sus áreas naturales. Estos lugares pueden sobrecargarse por el turismo masivo, lo que afecta la calidad de vida de los residentes y la experiencia de los turistas.

Para abordar estos desafíos, es crucial considerar medidas de regulación y control de las VUT. Esto puede incluir la implementación de políticas de sostenibilidad que promuevan el uso responsable en el planeamiento urbanístico, la movilidad urbana, la gestión eficiente de los residuos y la protección de los espacios naturales. En este sentido, cabría fijar una regulación coherente en base al número de VUT posibles y la distribución de estas viviendas para evitar la concentración excesiva en ciertas zonas.

Un impacto negativo recurrente que se destaca en **4 de los 5 talleres** participativos fue la **saturación** de algunas zonas de Altea, especialmente en el **casco antiguo, el paseo marítimo y las zonas residenciales**. La palabra **"saturación"** se menciona de forma repetida por varios participantes, refiriéndose específicamente a los espacios públicos, puntos turísticos, las playas y determinadas calles de la ciudad.

La primera constatación compartida por la mayoría de los participantes fue que esta saturación tenía una relación directa con la proliferación de las VUT. Pero ésta no es la única causa. La población participante tenía claro que la masificación y saturación eran resultado de diversos fenómenos convergentes, entre ellos la apuesta continuada por un determinado modelo turístico. El crecimiento del uso de las viviendas turísticas es uno de los factores que contribuye a esta situación y, a su vez, es una consecuencia de ésta.

Desde hace unos meses un gran número de ciudades se manifestando en contra de la masificación turística. Los residentes rechazan el modelo de masas que hay en la actualidad, ya que sienten que les perjudica en temas como el acceso a la vivienda o la convivencia provocada por las molestias acústicas o medioambientales.

Además, dada la flexibilidad de las VUT para entrar y salir del mercado (días bloqueados), y considerando que la oferta aumenta en períodos de mayor demanda turística (**Gráfico 33, pág. 44**), estas viviendas incrementan **los retos de sobresaturación de la ciudad** y los efectos negativos sobre los vecinos. Aunque la saturación no sea causada exclusivamente por las VUT, estas contribuyen a retroalimentarla.

Es de notar que a saturación de los destinos turísticos se puede medir mediante indicadores. Uno de ellos es el utilizado para este estudio como son los **índices de presión turística o residencial**. Otros sistemas de control pueden utilizar las nuevas tecnologías. Así, el IPTUR de Altea es del 38%, según los datos de las plazas de VUT ofertadas en agosto de 2023 en las plataformas P2P. Este porcentaje podría llegar al 47% si se consideran todas las plazas regladas disponibles según los datos de TCV. Al comparar estos datos con el IPTUR de otras ciudades de la provincia, Altea se encuentra en la quinta posición en el ranking, detrás de y Dénia (64%), Calp (111%), Teulada-Moraira (130%) y sobre todo Xàbia, (133%); Dada esta información y considerando que Altea tiene solamente 23 mil habitantes, con un casco antiguo de superficie muy reducida, la sensación de saturación se vuelve aún más perceptible. Así, la ciudad puede triplicar su población durante los periodos estivales.

Esta **percepción** de la población que se **identifica en los talleres** y corrobora la respuesta de la encuesta, donde un total de **76 % de la población** encuestada cree que hay **zonas saturadas por las VUT**.

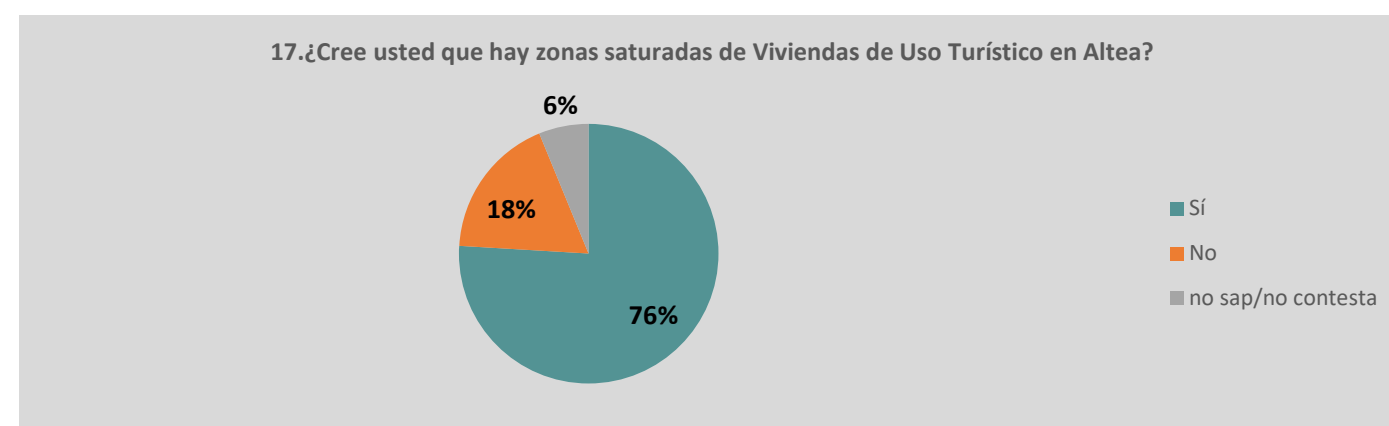


Gráfico 34. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

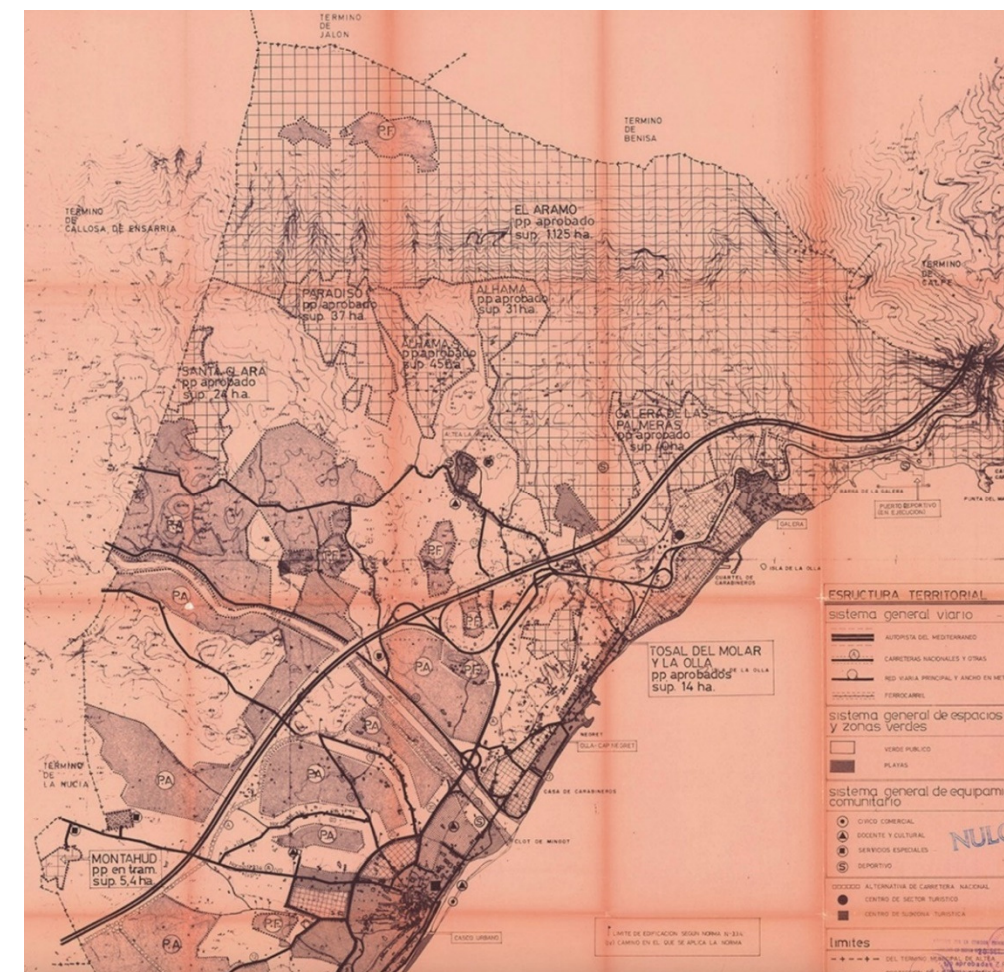


Imagen 26: El planeamiento urbano como base de condicionante de las VUT. Fuente: Ayuntamiento de Altea



Imagen 27: El centro histórico de Altea. Fuente: Ayuntamiento de Altea

3.4 Impacto social

Los **impactos sociales** son los efectos que una acción, proyecto o fenómeno (en este caso las VUT), tiene sobre la comunidad y las personas que la conforman. Estos impactos pueden ser **tanto positivos como negativos** y afectan diversos aspectos de la vida social, económica y cultural de una comunidad.

Para analizar los impactos sociales causados, tanto de forma directa como indirectamente por parte de las VUT en Altea, se han tenido en cuenta, nuevamente, los resultados de explotación cualitativa y cuantitativa.

En los talleres participativos fueron identificados algunos impactos de orden esencialmente social sobre la población. Conforme la tabla analizada de los impactos sociales identificados por los participantes de los talleres, se pueden identificar **2 impactos de tipo positivo y 9 impactos de carácter negativo**.

Conviene advertir, que los impactos de tipo social son de carácter transversal, por lo que se deben entrelazar con los de tipo económico y medioambiental.

Siguiendo la metodología utilizada en los demás apartados, los impactos sociales se han filtrado a efectos de rescatar los más significativos para su análisis y exposición. En este sentido, se han tenido en cuenta todos aquellos que han sido mencionados en dos o más talleres participativos:

- Presión turística y expulsión de la población.
- Conflictos entre vecinos y turistas.
- Incremento del precio de compra y venta de la vivienda, así como en el precio reflejado en el alquiler regular.

Dado que estos impactos forman parte de un mismo fenómeno que es la presión turística sobre la población, éstos se analizarán en un único apartado haciendo siempre relación entre los resultados obtenidos en la encuesta, los talleres y la obtención de los datos cuantitativos.

Impactos positivos		Impactos negativos	
Descripción de los impactos (pizarra)	Cuenta de impactos (positivos)	Descripción de los impactos (pizarra)	Cuenta de impactos (negativos)
Cultura de respeto y civismo	1		
Generación de infraestructuras públicas en algunas zonas.	1	Presión sobre la población local: Expulsión de la gente de Altea a otros pueblos	3
		Conflicto con los vecinos por molestias por parte de los turistas en las zonas con mayor densidad de VUT, incluyendo ruido o trasiego constante en portal	3
		Incremento del precio del alquiler de larga temporada y limita la oferta de vivienda en alquiler temporal para personas trabajadoras u otras necesidades.	4
		Incremento del precio de compra de vivienda para hogar	3
		Dispara el precio de los servicios de mantenimiento para las viviendas por la falta de personal para atender la demanda de gestores de la VUT y la de los residentes.	1
		Intrusismo: Existencia de oferta de VUT irregular	1
		Sensación de inseguridad ciudadana por el alto número de rotación en inquilinos y el número de personas que alquilan a la vez, siendo especialmente vulnerables las mujeres residentes.	1

Tabla 45: Percepción del impacto social por parte de la población (Talleres de participación ciudadana)

3.4.1 Impacto de la presión de las VUT sobre la población local

Cuando se analiza el impacto social de las VUT es muy importante tener cuenta la población local. Es decir, conocer el grado de **presión y la capacidad de respuesta** de esta población frente a estos cambios, sobre todo si éstos perjudican la calidad de vida de esta población. Así, **en 4 de los 5 talleres participativos, los diferentes colectivos** dejaron su preocupación con el **grado de presión turística** existente en la localidad.

La percepción de la mayoría de la población que ha participado en los talleres era de una saturación de VUT en ciertas zonas, principalmente en el casco antiguo, zona residencial y en frente litoral, lo que generaba otros impactos negativos, como el **incremento del precio de la vivienda, del alquiler, la expulsión de la población de algunas zonas**, entre otros temas sociales.

Para dar una respuesta cuantitativa a estos problemas, se ha calculado el **Índice de Presión Turística (IPTur)** para conocer el grado de presión existente en Altea en este momento. Este índice es comúnmente utilizado para evaluar la presión o saturación sobre los destinos turísticos, ya que **la sostenibilidad del sector se relaciona**, entre otras cuestiones, con una **proporción adecuada entre turistas y población residente**. El cálculo se determina por el **cociente entre el número de plazas de (VUT) sobre el total de la población (en porcentaje)**.

Para el análisis de Altea, se ha calculado el indicador para tres conjuntos de datos (por zonas y subzonas urbanísticas):

- Las plazas de VUT ofertadas en las plataformas P2P en agosto de 2023 (Urbo, 2023).
- Las plazas de VUT con informes de compatibilidad urbanística (Ayuntamiento, 2018 - 2024).
- El total de plazas de VUT registradas en la plataforma de TCV (2024).

Analizando la tabla (47), es posible observar que los valores totales del indicador de presión turística totales eran de 38%, teniendo en cuenta el total de las plazas ofertas en agosto de 2023 en Airbnb, 34% teniendo en cuenta solamente los informes de compatibilidad urbanística favorables entre 2018 y 2024 y de 47% si tenemos en cuenta **el total de plazas de VUT regladas** por TCV. Tal y como se ha expuesto, Altea ocupa la **5ª posición en los índices de presión residencial y de presión turística** en comparación con los municipios de la provincia.

Si se desglosa el resultado por **zonas y secciones censales**, los resultados de los indicadores de presión turística (Airdna, informes urbanísticos y TCV) basado en las plazas de VUT, los más altos se dan en la Urbanización de la Costa / L'Olla – Cap-Negret, Urbanización de la Sierra / Altea la Vella y Casco Antiguo/Piteres – Foietta. Estos tejidos urbanos, comparten algunas características comunes: cuentan con una un número considerable de segunda residencia, un bajo número de residentes empadronados (con la excepción del Casco Antiguo que tiene una tradición más residencial). Es decir, ambos desarrollos urbanísticos (Urbanización de la Costa / L'Olla – Cap-Negret, Urbanización de la Sierra / Altea la Vella) se implementaron **bajo un enfoque principalmente de uso turístico**, con un gran **parque de viviendas para segunda residencia**. Es decir, de 5.628 VNP entre ambas zonas (Censo de Población y Vivienda -INE-, 2021).

Esto implica que las **ciudades zonas**, al tener un **predominante uso turístico**, el impacto percibido no sea tan grande. De hecho, en estos **espacios urbanos no se generaría un impacto social tan negativo** entre turistas y residentes (percepción planteada principalmente por los gestores de VUT). Sólo aparecieron algunas excepciones concretas en la zona de Cap-Negret asociadas a problemas de convivencia.

Sin embargo, en el caso del Casco Antiguo, Centro Residencial y el Frente Litoral, la presión turística puede producir problemas de deterioro de la convivencia entre vecinos y turistas, con el agravante de la dificultad de acceder a la vivienda debido al encarecimiento del alquiler tradicional (Exceltur, 2022). Si analizamos los valores del **índice de presión turística** en la tabla 47 es posible observar que el Casco Antiguo tiene un IPTUR de 56% en la subzona de NHT Altea; en el Frente litoral hay IPTUR entre 22% y 36% y en la zona centro residencial el IPTUR es más heterogéneo con valores entre 6% (Garganes).

En todos los talleres señalaban el impacto negativo de las VUT en la zona centro rresidencial por tratarse de una zona, precisamente, de residencia habitual. En la mayoría de los talleres participativos, sobre todo en el 5ª: abierto a ciudadanía, los participantes coincidían en que la situación de proliferación de las VUT en el **Casco Antiguo y Zona Frente Litoral** también estaba repercutiendo en la **disponibilidad de vivienda para residencia o alquiler de temporada**.

Destacar que estos valores de presión turística se calcularon considerando el total de plazas de VUT regladas. Es decir, si todas las VUT obrantes en TCV fueran ofertadas. En este sentido, lugares como el Casco Antiguo podrían llegar a alcanzar una **presión del 56%**. Sin embargo, al observar los datos **recolectados de Airbnb en agosto de 2023** sobre los alojamientos ofertados por zonas, se puede ver que en **ese mes había más VUT ofertadas en el casco antiguo de las que están regladas**. Esto llevó a que en **agosto de 2023 el índice de presión turística alcanzara un 62%**. Es decir, **62 turistas por cada 100 habitantes**. Este es un claro indicador de saturación del destino y de la zona urbanística del casco antiguo.

zonas	secciones censales	Población 2021	PLAZAS VUT Airdna, 2023	% IPTur (Airbnb)	Plazas informes	%IPTur Informes	PLAZAS VUT TCV, 2024	% IPTur TCV
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	2337	2100	90	2417	103	3114	133
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	3189	2995	94	2097	66	3779	119
Casco Antiguo + Piteres - Foietta/	301802001	1296	805	62	594	46	727	56
Casco Antiguo - Poble Antic	301802002	981	85	9	120	12	92	9
Frente Litoral	301801001	1239	545	44	405	33	450	36
	301801002	1521	230	15	266	17	342	22
	301801003	1314	325	25	347	26	398	30
	301801005	1461	305	21	365	25	485	33
Zona centro residencial	301801004	1395	115	8	180	13	176	13
	301802003	1701	285	17	387	23	324	19
	301802004	1449	215	15	144	10	276	19
	301803004	2322	70	3	158	7	132	6
Extrarradio/Zona Industrial/Disemina dos*	301803001	1713	465	27	203	12	494	29
	301803003	894	160	18	0	0	24	3
Total general		22812	8.700	38	7683	34	10813	47

Tabla 46: Comparativa entre índices de presión turística con los datos del airdna, informes del ayuntamiento y TCV. Fuente: Urbo (2023); Ayuntamiento (2024); TCV (2024)

Si analizamos el **Índice de Presión Turística (IPTur)** a partir de las zonificaciones urbanísticas (tabla 47), es posible observar que los valores no cambian tanto en general. Sin embargo, al calcular las zonas por separado, se puede ver que la urbanización de la Sierra tiene un IPTur del 123%, mientras que Altea la Vella cae al 11%. Por otro lado, al separar las urbanizaciones de la costa de L'Olla y Cap Negret, se observa que el valor de presión turística es mayor en L'Olla Cap Negret que en la urbanización de la costa. De igual forma, el IPTUR para el total del Casco Antiguo cae para 35% cuando se unifica el dato entre las subzonas del NUH y NHT Altea. El Frente Litoral cuenta con una ratio del 28%, mientras que Piteres-Foietta es del 20% y la zona residencial del 16%.

Cabe destacar que en agosto de 2023 había más plazas de VUT ofertadas en la plataforma de Airbnb en la zona 08 de Piteres-Foietta que las plazas regladas existentes. Esto contribuye a que el IPTUR (Índice de Presión Turística) basado en los datos de Airbnb sea más alto que el IPTUR calculado según los registros oficiales de TCV. Esta situación visibiliza el fenómeno de intrusismo, donde las plazas no regladas superan a las regladas, agrava la presión turística y plantea desafíos adicionales en la gestión y regulación del turismo.

Al analizar el IPTUR teniendo en cuenta el porcentaje de VNP por sección censal (tabla 49), se observa que aun que el resultado de las Urbanizaciones de la Costa/L'Olla Cap Negret es de 133, (es decir, de cada 100 habitantes existen 133 plazas de VUT), en esta misma zona el 70% de las viviendas censadas son VNP. En la zona de las Urbanizaciones de la Sierra/Altea la Vella pasa algo parecido: cuando el indicador de presión turística es de 118 %, pero 68% del total de viviendas censadas son VNP (es decir, son zonas de tradición en cuanto a turismo residencial), el incremento de las VUT en estas zonas en concreto surge como un factor de oportunidad y de renta extra en determinados periodos del año para estos propietarios. Reiterar que en todos los talleres se trasladó esta percepción por parte de los participantes, sin que hubiera mayor debate sobre el impacto de las VUT en estas zonas.

Codzona	ZONA	POB	PLAZAS VUT (AirDNA)	IPTur (Airdna)	PLAZAS VUT (TCV)	IPTur (VUT/TCV)
Zona 01	Urbanización de la Sierra	2753	2685	98	3383	123
Zona 04	La Olla - Cap Negret	1310	560	43	868	66
Zona 03	Urbanizaciones de la Costa	2824	1155	41	1722	61
Zona 07	Casco Antiguo - Poble antic	2631	950	36	927	35
Zona 05	Frente litoral suelo urbano	3837	560	15	1069	28
Zona 08	Piteres - Foietta	1035	390	38	212	20
Zona 06	Zona centro residencial	6786	860	13	1101	16
Zona 02	Altea la Vella	640	45	7	68	11
Otras zonas	Extrarradio	752	165	22	269	36
	Rústico-Diseminado	1223	960	78	641	52
	ZUR+TR	28	35	125	24	86
Total		22812	7683	38	10813	47

Tabla 47: Comparativa entre índices de presión turística con los datos del airdna y TCV. Fuente: Urbo (2023); TCV (2024)

Mientras que las urbanizaciones costeras fueron diseñadas para un turismo residencial y no se perciben como problemáticas, el aumento del **IPTUR** en áreas residenciales tradicionales genera preocupación. En la zona centro residencial, específicamente en la sección censal 301802004, el indicador de presión turística es mayor que el porcentaje de VNP, lo que también contribuye a la presión en el sector residencial y a la expulsión de la población. Aunque los resultados del indicador pueden parecer bajos en comparación con otras áreas como las Urbanizaciones de Costa o de la Sierra, todas las zonas urbanísticas de Altea superan el umbral del 10%, con excepción de la zona centro residencial, sección censal 301803004. Este umbral del 10% suele considerarse el máximo soportado por los destinos turísticos en general. Sin embargo, este umbral debe ser reconsiderado en un municipio de tanta especialización turística como es Altea, que se apoya en un modelo de turismo residencial con elevadas tasas de VNP.

Zona	Secciones censales	% IPTUR	% vivienda no principal /total de vivienda	% viviendas principales	Viviendas censadas (ine)
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	133,2	70	30	3687
Urb. de la Sierra/Altea la Vella	301803002	119	68	32	4488
Casco Antiguo - Poble Antic	301802002	9	16	84	444
Casco Antiguo + Piteres - Foietta	301802001	56	49	51	1161
Frente Litoral	301801001	36	38	62	816
	301801002	22	25	75	786
	301801003	30	37	63	867
	301801005	33	40	60	1119
Zona Centro Residencial	301801004	13	20	80	627
	301802003	19	22	72	795
	301802004	19	14	86	615
	301803004	6	8	92	942
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados	301803001	29	53	47	1326
Diseminados	301803003	3	49	51	639
Total		47			18312

Tabla 48: Índice de presión turística y comparativa con el escenario de viviendas principales y no principales de Altea. Fuente: Censo de viviendas (2021)

El análisis de la tabla 50 revela una interesante valoración respecto al **incremento de la presión turística** en Altea durante el período comprendido entre 2011 y 2024. El aumento se refleja de manera significativa en **todas las zonas y secciones censales de la ciudad**. Se observa el incremento en las áreas tradicionalmente destinadas al turismo residencial, como la Urbanización de la Costa / L'Olla -Cap Negret y la Urbanización de la Sierra / Altea la Vella, así como en zonas tradicionalmente residenciales como el **Casco Antiguo y la Zona Centro Residencial**.

Por ejemplo, en la citada Urbanización de la Costa / L'Olla - Cap Negret, el número de VUT se ha multiplicado notablemente, pasando de 712 en 2011 a 3114 en 2024. Este aumento se refleja también en el **índice de presión turística (IPTur)**, que ha escalado de 53,1 en 2011 a 133,2 en 2024. En áreas como el Casco Antiguo y la Zona Centro Residencial, donde históricamente había una menor concentración de plazas de VUT, el incremento es igualmente notorio. Por ejemplo, en el Casco Antiguo, el IPTur aumentó del 4,3% en 2011 a 56,1% en 2024.

La zona Centro Residencial, es incremento también es notario. Este fenómeno sugiere que la presión turística está alcanzando, incluso, aquellas áreas que antes eran predominantemente residenciales.

Al analizar los datos calculados para las diferentes zonas urbanísticas, es posible observar detalles más específicos sobre la evolución del **Índice de Presión Turística (IPTur)**. En general, el incremento de las plazas de VUT y, consecuentemente, del IPTUR ha afectado a todas las zonas urbanísticas de la ciudad, con variaciones significativas entre ellas. Por ejemplo, la urbanización de la Sierra ha experimentado un incremento notable en su IPTUR, pasando del 10% al 123%. En la zona de L'Olla - Cap Negret y las urbanizaciones de la costa, también se ha registrado un aumento considerable. El casco antiguo ha visto cómo su IPTUR ha aumentado del 2% al 35% en tan solo 13 años, mientras que en el frente litoral ha pasado del 4% al 28%. La zona centro residencial ha incrementado su IPTUR del 2% al 16%.

Aunque los valores del IPTUR en las zonas centro residencial y Piteres no sean tan altos en comparación con los datos resultantes en la urbanización de la Sierra, L'Olla - Cap Negret y las urbanizaciones de la costa, es importante destacar que la zona Centro Residencial tiene la mayor cantidad y porcentaje de población residente. Este hecho implica que el incremento del IPTUR tiene un impacto directo en la percepción, molestia y convivencia de la población residente.

Es posible realizar un análisis más detallado de los resultados de los indicadores mediante su representación espacial en los mapas 23 y 24. Según el mapa 23, se puede observar que las zonas urbanísticas con los mayores indicadores de presión turística son la Urbanización de la Sierra y L'Olla Cap Negret, seguidas por las urbanizaciones de la Costa, el Casco Antiguo y el frente litoral.

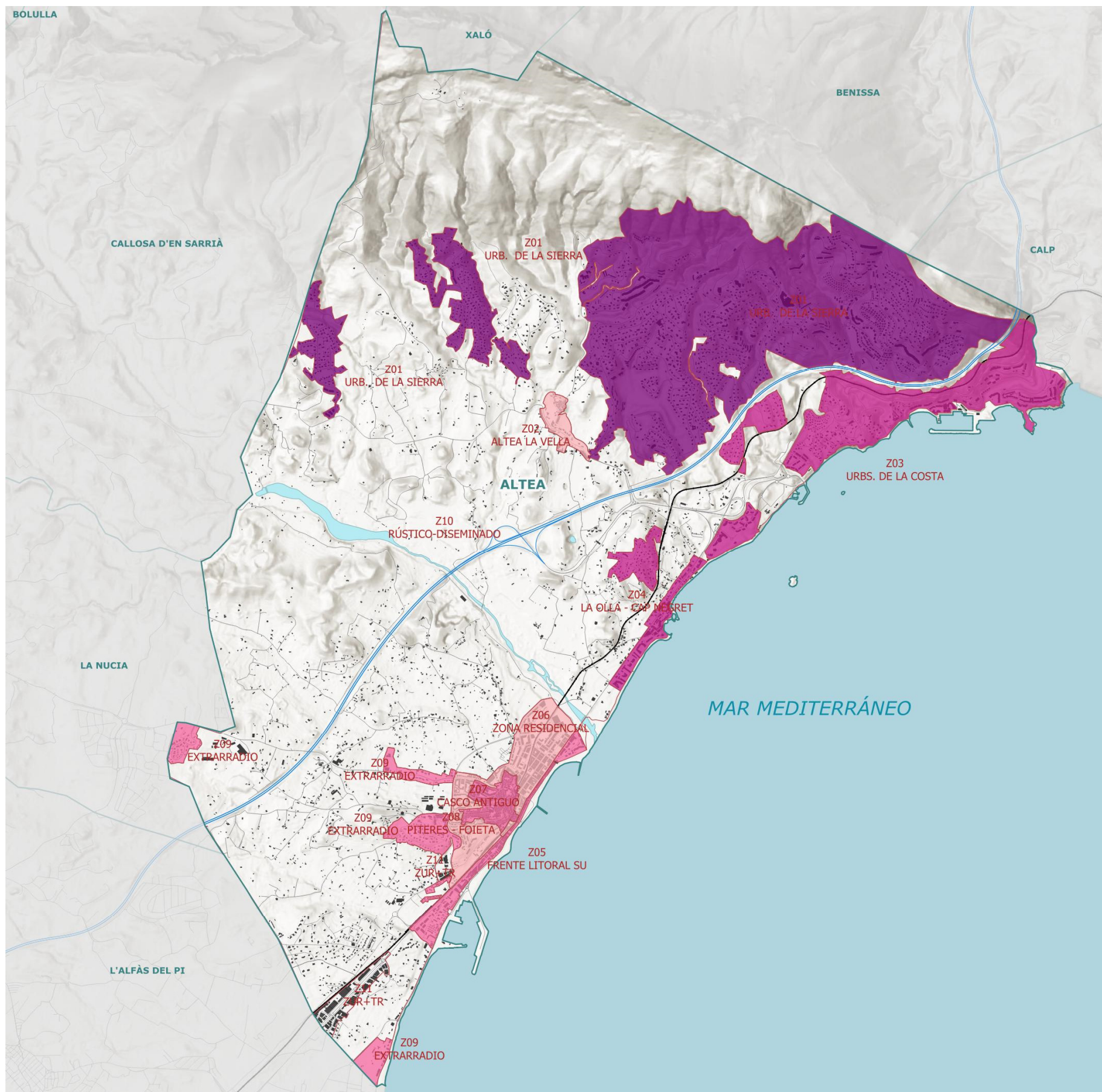
Al desagregar los datos y calcular el indicador de presión turística para las subzonas, se puede apreciar la heterogeneidad del IPTUR dentro de las zonas urbanísticas. Este detalle es crucial para comprender mejor el municipio y las dinámicas específicas que afectan a cada ámbito.

Zonas	Secciones censales	Pob. (2011)	Plazas VUT (2011)	%IPTur 2011	Pob (2021)	Plazas VUT (2024)	% IPTur 2024
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	1.340	712	53,1	2.337	3.114	133,2
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	2.030	311	15,3	3.189	3.779	118,5
Casco Antiguo /Piteres – Foieta	301802001	1.490	64	4,3	1.296	727	56,1
Casco Antiguo	301802002	1.315		0,0	981	92	9,4
Frente Litoral	301801001	1.265	30	2,4	1.239	450	36,3
	301801002	1.600	22	1,4	1.521	342	22,5
	301801003	1.085	18	1,7	1.314	398	30,3
	301801005	1.905	98	5,1	1.461	485	33,2
Zona Centro Residencial	301801004	1.145	4	0,3	1.395	176	12,6
	301802003	1.945	15	0,8	1.701	324	19,0
	301802004	1.400	91	6,5	1.449	276	19,0
	301803004	2.675		0,0	2.322	132	5,7
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803001	2.230	70	3,1	1.713	494	28,8
	301803003	890	6	0,7	894	24	2,7
Total		22315	1441	6,5	22812	10813	47,4

Tabla 49: Comparativa entre el índice de presión turística en 2011 y 2021 en Altea. Fuente: TCV (2024); Censo de población (2011;2021)

Cod.zona	Zonas	POB	Plazas (2012)	% IPTUR (2011)	Plazas VUT 2024	% IPTUR (2024)
Zona 01	Urbanización de la Sierra	2.753	280	10	3.383	123
Zona 04	La Olla - Cap Negret	1.310	220	17	868	66
Zona 03	Urbanizaciones de la Costa	2.824	550	19	1.722	61
Zona 07	Casco Antiguo - Poble antic	2.631	65	2	927	35
Zona 05	Frente litoral suelo urbano	3.837	155	4	1.069	28
Zona 08	Piteres - Foieta	1.035	40	4	212	20
Zona 06	Zona centro residencial	6.786	130	2	1.101	16
Zona 02	Altea la Vella	640	5	1	68	11
Zona 09	OTROS	2.003	350	17	1.160	58
Total		23.819	1.555	7	10.813	45

Tabla 50: Comparativa entre el índice de presión turística en 2011 y 2021 en Altea. Fuente: TCV (2024); Censo de población (2011;2021)



ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA EN 2024 POR ZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA

Este IPTUR fue calculado a partir del total de plazas de VUT reglada (TCV, 2024) dividido por el total de población estimada * 100.

Los datos de población procede del proceso de desagregación a las zonas urbanísticas desde el padrón de población continuo (INE, 2023) por núcleos de población del municipio de Altea.

Índice de presión turística

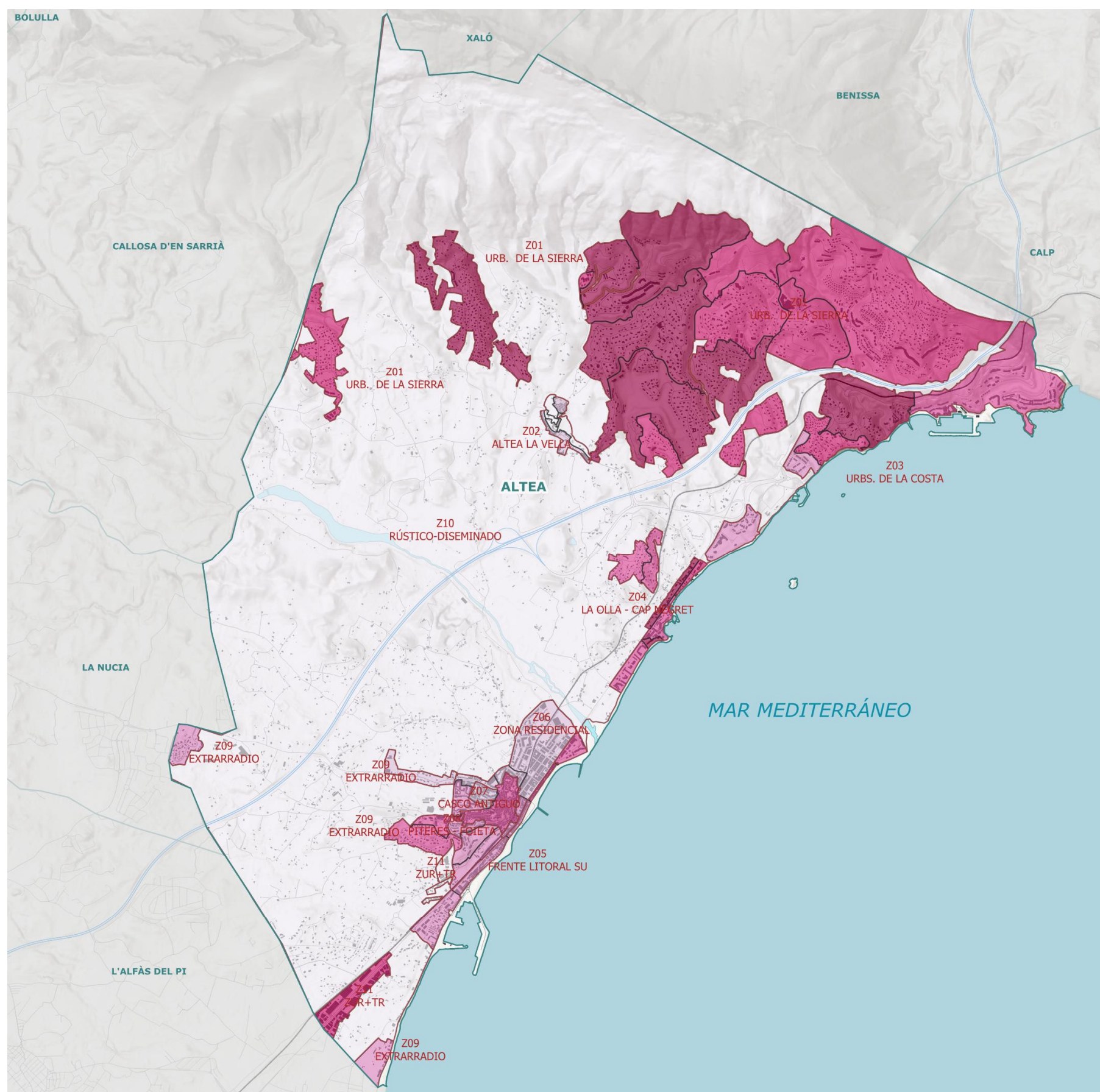
- 0 - 1
- 1 - 20
- 20 - 35
- 35 - 66
- 66 - 123

Fuente: Elaboración propia, datos de las plazas de VUT (TCV, 2024); Padrón de población continuo (INE, 2023)

0 1.000 2.000 m



Imagen 28: Índice de presión turística por zonas urbanísticas. TCV (2011); Estimación de la población (INE, 2023)

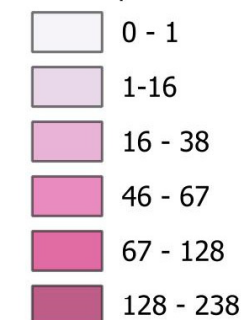


ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA EN 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA

Este IPTUR fue calculado a partir del total de plazas de VUT reglada (TCV, 2024) dividido por el total de población estimada * 100.

Los datos de población procede del proceso de desagregación a las subzonas urbanísticas desde el padrón de población continuo (INE, 2023) por núcleos de población del municipio de Altea.

IPTUR por subzonas (2024)



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos VUT (TCV, 2024) y Padrón de población continuo (INE, 2023)

0 1.000 2.000 m



Imagen 29. Índice de presión turística de Altea POR SUBZONAS urbanísticas. TCV (2024); Estimación de la población (INE, 2023).

El IPTUR por subzonas permite tener un análisis más detallado de Altea. Al analizar la tabla, es posible observar que las subzonas de las áreas urbanísticas de la Urbanización de la Sierra, L'Olla Cap Negret y Urbanización de la Costa, son las que poseen un índice más alto. La razón es clara: estas subzonas tienen más VUT y una baja densidad de población residente. Si bien estas subzonas presenten los IPTUR muy altos, alcanzando un 238% en la Finca Alhama, no constituirían el problema principal de la ciudad (según los talleres participativos).

Llama la atención el IPTUR en subzonas como NHT Altea (Casco Antiguo), NUH Pequeño, Núcleo de L'Olla, Avenida Paseo Marítimo, Clot de Migot, Carrer La Mar, Villa Gadea, o en Garganes, con valores del 14%. Este dato es significativo porque estas áreas, a pesar de no tener una concentración tan alta de VUT como otras subzonas, muestran una considerable presión turística. Esto sugiere que la presencia de VUT en estos ámbitos está generando un impacto notable en la dinámica local, que puede afectar tanto la convivencia entre los residentes como el uso de los servicios y espacios públicos.

Destacar que es posible observar en las subzonas la tendencia al intrusismo (aquellas que ofrecen más VUT en plataformas P2P que las registradas oficialmente). En la tabla, se han destacado en color amarillo todas las subzonas que tenían más plazas de VUT ofertadas en Airbnb en agosto de 2023. El intrusismo exacerba los problemas como la convivencia entre residentes y turistas, la sobrecarga de servicios públicos y afecta a la calidad de vida de los residentes. Así, en todos los talleres se ha señalado la necesidad de actuar contra el intrusismo y la competencia desleal. De hecho, se proponen medidas en este sentido en 4 de los cinco talleres. Para ello es preceptivo que TCV depure sus registros.

Basado en el análisis de la tabla 52, se aprecia claramente cómo el incremento de las VUT y el consiguiente aumento del IPTur, están teniendo un impacto significativo en las dinámicas residenciales de varias subzonas de Altea. Este fenómeno es notable en áreas que tradicionalmente han sido residenciales, donde se observa una correlación directa entre el aumento de las VUT y el incremento del IPTUR con cambios en la composición del mercado de viviendas. Por ejemplo, en Garganes, a pesar de tener un IPTUR relativamente bajo, se registra una variación negativa en la cantidad de viviendas principales (%VP: -7%) y un marcado aumento en las segundas residencias (%VNP: 44%). Este patrón sugiere que, aunque la presión turística en términos absolutos puede ser baja, las propiedades destinadas al uso turístico están desplazando progresivamente a las viviendas principales, afectando así la estructura residencial y la comunidad local. Además, en Garganes se experimenta una notable disminución en su población residente (-13%).

En el caso de Avenida de la Nucia y Camino de la Huerta (tabla 47), que presenta un IPTUR (Airbnb) de 17 y IPTUR (TCV) de 19, se observa una disminución tanto en el número de viviendas principales (%VP: -10%) como en la población (-13%). Además, se comprueba el incremento en las segundas residencias (%VNP: 22%), lo que indica una tendencia a un cambio de uso de la vivienda. Esta tendencia altera el equilibrio residencial tradicional afectando en el proceso de exclusión y pérdida de población de esta zona (-13%).

La subzona NUH tiene un IPTUR (Airbnb; TCV) de 9. Aunque es un índice bajo si se compara con otras zonas de la ciudad, esta subzona experimenta una disminución considerable en el número de viviendas principales (%VP: -30%) y una sorprendente caída en la población residente (-25%). Además, de un incremento exorbitante en segundas residencias (%VNP: 6800%), en tan solo 10 años (2011;2021), en lo que es un proceso de gentrificación.

En la subzona NHT Altea; Carbonera 1; Carbonera 2; Foieta; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño, una zona con un IPTUR (Airbnb) de 62 y IPTUR (TCV) de 56), se observa una disminución significativa en las viviendas principales (%VP: -18%) y una ligera disminución en las segundas residencias (%VNP: -3%). La población también ha disminuido (-13%). Este proceso de disminución de viviendas, pero también de población, indica nuevamente una presión o gentrificación turística que impacta tanto el sector residencial local.

Con relación las subzonas Nueva fachada y Pla de Albes, ambas ubicadas en la zona urbanística del Frente Litoral, se observa una disminución en la vivienda de uso principal (-21%), en la vivienda de uso no principal (-18%) y en la población residente (-23%). Este fenómeno coincide con el incremento de las VUT y la alta tasa de IPTUR. Esta situación sugiere una notable presión turística en estas subzonas que está provocando un cambio en el uso y de la función social de la zona, convirtiendo las viviendas en bloques de apartamentos turísticos y en espacios destinados al comercio y restaurantes. Con similar dinámica también se observa las subzonas: Fachada Marítima y Carrer la mar, también ubicadas en la zona urbanística del frente litoral. También se observa una disminución de la vivienda de uso principal (-11%), de la vivienda de uso no principal (-28%) y de la población empadronada (-2%). Todo esto coincide con el incremento de las VUT y del valor significativo del IPTUR.

ZONAS	SUBZONA	PLAZAS VUT tcv	PLAZAS AIRBNB	POB. 2024	IPTUR SUB_AIRBN B	IPTur_sub TCV
Urbanización de la Sierra	Finca Alhama (Znd-Re-1)	76	85	32	266	238
La Olla - Cap Negret	Olla Carretera (H2)	150	40	65	62	231
Urbanización de la Sierra	Paradiso	293	195	132	148	222
Urbanización de la Sierra	Jardín De Alama	27	20	13	154	208
Urbanización de la Sierra	Sierra de Altea li	341	285	170	168	201
Urbanización de la Sierra	Galera De Las Palmeras	226	145	114	127	198
La Olla - Cap Negret	Cap Negret Norte	63	50	38	132	166
Urbanización de la Sierra	Sierra de Altea I	428	275	266	103	161
Urbanización de la Sierra	Sierra de Altea Golf	400	255	251	102	159
Urbanizaciones de la Costa	Mascarat Sur	185	150	134	112	138
La Olla - Cap Negret	Olla Costa	32	0	26	0	123
Urbanización de la Sierra	Urlisa I	282	285	240	119	118
Urbanización de la Sierra	Urlisa li	196	240	211	114	93
Urbanización de la Sierra	Mimosas	70	30	77	39	91
Urbanizaciones de la Costa	Galera Baja y Galera Del Mar	125	55	141	39	89
Urbanización de la Sierra	La Malla	891	760	1041	73	86
Urbanización de la Sierra	Santa Clara	102	40	135	30	76
Urbanización de la Sierra	Urlisa Iii	30	60	40	150	75
Urbanizaciones de la Costa	Galera De Las Palmeras 2	41	15	55	27	75
Urbanización de la Sierra	Alhama Candela	21	10	31	32	68
La Olla - Cap Negret	Cap Negret	315	190	479	40	66
La Olla - Cap Negret	Urb La Olla	20	35	34	103	59
Urbanizaciones de la Costa	Mascarat Norte	1316	840	2217	38	59
La Olla - Cap Negret	Tosal De Molar	35	55	68	81	51
Casco Antiguo- Poble antic	Nht Altea	835	845	1671	51	50
Zona centro residencial	Nuh (Pequeño)	40	25	84	30	48
La Olla - Cap Negret	Nucleo De La Olla	173	100	358	28	48
Frente litoral suelo urbano	Avenida Paseo Marítimo	163	45	388	12	42
Frente litoral suelo urbano	Clot de Migot	240	120	579	21	41
Zona centro residencial	Carrer La Mar	103	95	274	35	38
La Olla - Cap Negret	Villa Gadea	80	90	242	37	33
Frente litoral suelo urbano	Nueva Fachada	68	75	225	33	30
Zona centro residencial	Llanos Del Castillo	223	165	760	22	29
Piteres - Foieta	San Jerónimo	80	110	325	34	25
Frente litoral suelo urbano	Pla De Albes	266	130	1046	12	25
Frente litoral suelo urbano	Fachada Marítima	332	190	1599	12	21
Urbanizaciones de la Costa	Mar Y Montaña I	55	95	277	34	20
Piteres - Foieta	Foieta	26	110	139	79	19
Piteres - Foieta	Piteres	106	170	569	30	19
Altea la Vella	Altea La Vella Carretera	42	10	293	3	14
Zona centro residencial	Garganes	634	520	4652	11	14
Zona centro residencial	Avda de La Nucia	73	5	514	1	14
Altea la Vella	Altea La Vella Nht	26	15	239	6	11
Casco Antiguo -Poble antic	Nuh	92	105	960	11	10
Zona centro residencial	Camino de La Huerta	28	50	502	10	6

Tabla 51:IPTUR para las subzonas de Altea. Fuente: URBO (2023); YCV (2024);

Zonas	SUBZonas	Secciones censales	VUT (2017)	VUT (2024)	% Variación porcentual VUT (mayor al menor)	IPtur (Airbnb)	IPTur (TCV)	%VP (2021)	%VNP	% variación porcentual VP	% variación porcentual VNP	%Variación porcentual población (2011_2021)
Casco Antiguo + Piteres – Foietà/Zona Residencial (Nuh Pequeño)	NHT Altea; Carbonera 1; Carbonera 2; Foietà; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño	301802001	50	163	226	62	56	51	49	-18	-3	-13
Frente litoral	Fachada Marítima; Carrer la mar	301801001	31	97	213	44	36	62	38	-11	-28	-2
Frente litoral	Nueva fachada; Pla de Albes	301801005	40	109	173	21	33	60	40	-21	-18	-23
Zona Centro Residencial	Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta	301802003	9	67	644	17	19	72	22	-10	-17	-13
Casco Antiguo	NUH	301802002	3	19	533	9	9	84	16	-30	6800	-25
Frente litoral	Avenida paseo marítimo	301801002	17	63	271	15	22	25	75	-7	160	-5
Zona Centro Residencial	Garganes	301803004	3	27	800	3	6	92	8	-7	44	-13
Frente litoral	Clot de Mingot; Garganes	301801003	24	90	275	25	30	63	37	29	-40	21
Zona Centro Residencial	Garganes	301801004	9	32	256	8	13	80	20	11	26	22
Zona Centro Residencial	Llanos del Castillo	301802004	19	49	158	15	19	86	14	1	770	4
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	Altea la Vella AIS; Altea la Vella Ampliación; Altea la Vella Carretera; Altea la NHT; Altea la Vella NUH1; Altea la Vella NUH 2; Alhama Candela; Finca Alhama; Galera de las Palmeras; Jardín de Alama; La Malla; Mimosas; Paradiso; Santa Clara; Sierra de Altea Golf; Sierra de Altea I; Sierra Altea II; Urlisa I; Urlisa II; Urlisa III	301803002	221	658	198	94	119	32	68	63	84	57
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	Cap Negret; Cap Negret Norte; Nucleo de la Olla; Olla Carretera (H2); Olla Costa;Tosal de Molar; Urb.la Olla; Villa Gadea; Galera baja y Galera del mar;GALERA DE LAS Plameras 2; Mar y Montaña I; Marcarat Norte; Mascarat Sur	301803005	308	649	111	90	133	30	70	43	0	74
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	otros	301803001	42	91	117	27	29	47	53	-16	101	--
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	otros	301803003	4	4	0	18	3	51	49	-6	40	--

Tabla 52: índice de presión turística y comparativa con el escenario de viviendas principales y no principales de Altea. Fuente: Censo de viviendas (2021);

Al comparar el IPTUR de las plazas de alojamientos tradicionales (hoteles y campings) con el índice que incluye todas las plazas existentes en Altea (alojamientos tradicionales + VUT), se observa el peso de las plazas de VUT en el impacto de presión turística. Con tan solo las plazas de alojamientos tradicionales, el índice de presión es bajo en la mayoría de las zonas, a excepción de la Costa/L'Olla – Cap Negret y Extrarradio/Diseminados. Sin embargo, al sumar las plazas de alojamientos tradicionales con el total de plazas VUT, los valores se disparan. Por ejemplo, en el Casco Antiguo - Poble Antic, el IPTUR aumenta de 10,2 a 34,6 al incluir las VUT. Este patrón se repite en otras áreas como el Frente Litoral, Piteres - Foietà, Urb. de la Costa / L'Olla - Cap Negret, Urb. de la Sierra / Altea la Vella y la Zona Centro Residencial. Estos datos subrayan el impacto significativo de las VUT y en el IPTUR en todas las zonas analizadas.

Zonas	secciones	Pob (INE, 2021)	VUT Plazas (2024)	Hoteles Plazas	Camping Plazas	IPTUR (alojamiento tradicional)	IPTUR (Aloj. Tradicional + VUT)
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	2337	3114	1005	0	43,0	176,3
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	3189	3779	208	0	6,5	125,0
Piteres – Foietà/Casco Antiguo	301802001	1296	727	84	0	6,5	62,6
Casco Antiguo - Poble antic	301802002	981	92	0	0	0,0	9,4
Frente Litoral	301801001	1239	450	227	0	18,3	54,6
	301801002	1521	342	0	0	0,0	22,5
	301801003	1314	398	0	0	0,0	30,3
	301801005	1461	485	16	0	1,1	34,3
Zona Centro Residencial	301801004	1395	176	0	0	0,0	12,6
	301802003	1701	324	66	0	3,9	22,9
	301802004	1449	276	0	0	0,0	19,0
	301803004	2322	132	0	0	0,0	5,7
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803001	1713	494	58	1223	74,8	103,6
	301803003	894	24	0	0	0,0	2,7
Total general		22812	10813	1664	1223	12,7	60,1

Tabla 53: Índices de presión turística con las plazas de los alojamientos tradicionales y con la suma de todas las plazas disponibles en Altea. Fuente: TCV (2024)

Zona	Zona	Pob.	Plazas VUT (TCV)	Plazas Hoteleras	Plazas Camping	IPTur Aloj.tradicional	IPTur (Total aloj)
Zona 04	L'Olla - Cap Negret	1310	868	960		73,3	139,5
Zona 01	Urbanización de la Sierra	2753	3383	208		7,6	130,4
Zona 03	Urbanizaciones de la Costa	2824	1722	45		1,6	62,6
Zona 07	Casco Antiguo - Poble antic	2631	927	157		6,0	41,2
Zona 05	Frente litoral suelo urbano	3837	1069	140		3,6	31,5
Zona 08	Piteres - Foietà	1035	212	31		3,0	23,5
Zona 10	Rústico-Diseminado	1223	641	58		4,7	57,2
Zona 09	Extrarradio	752	269	0	1223	162,6	198,4
Zona 06	Zona centro residencial	6786	1101	65		1,0	17,2
Zona 02	Altea la Vella	640	68	0		0,0	10,6
Zona 11	ZUR+TR	28	24	0		0,0	85,7
Total general		23819	10284	1664		7,0	50,2

Tabla 54: Índices de presión turística con las plazas de los alojamientos tradicionales y las plazas totales disponibles en Altea POR ZONAS Fuente: TCV (2024)

La presión residencial y turística predominante en Altea conlleva una serie de impactos significativos sobre la población local. Según la gráfica 35 analizada, el 79% de los encuestados señala que las VUT están directamente relacionadas con la reducción en la disponibilidad de alquileres residenciales para vivienda habitual. Este problema se ha manifestado en todos los talleres.

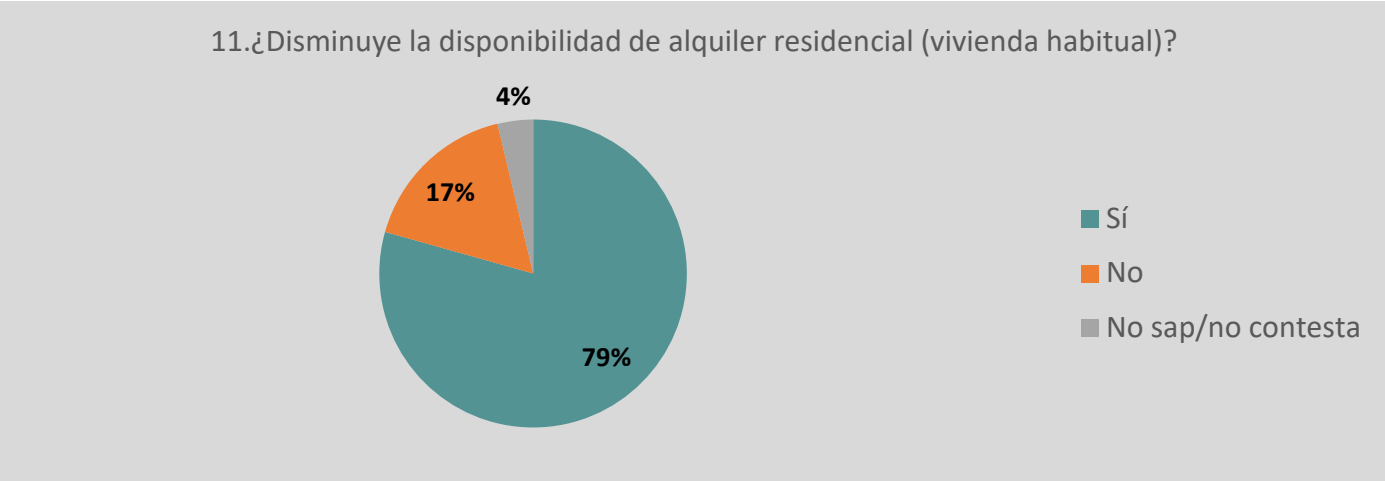


Gráfico 35. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Además de la disminución del alquiler residencial, el 81% de los encuestados percibe que las VUT contribuyen al incremento del precio de la vivienda habitual y del alquiler regular. Esta percepción refleja una preocupación generalizada entre los residentes sobre cómo las VUT pueden afectar negativamente la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda en Altea. El aumento en los precios de la vivienda y del alquiler puede hacer que sea más difícil para los residentes encontrar opciones habitacionales que se ajusten a sus necesidades y presupuestos, exacerbando así las tensiones en el mercado inmobiliario local.

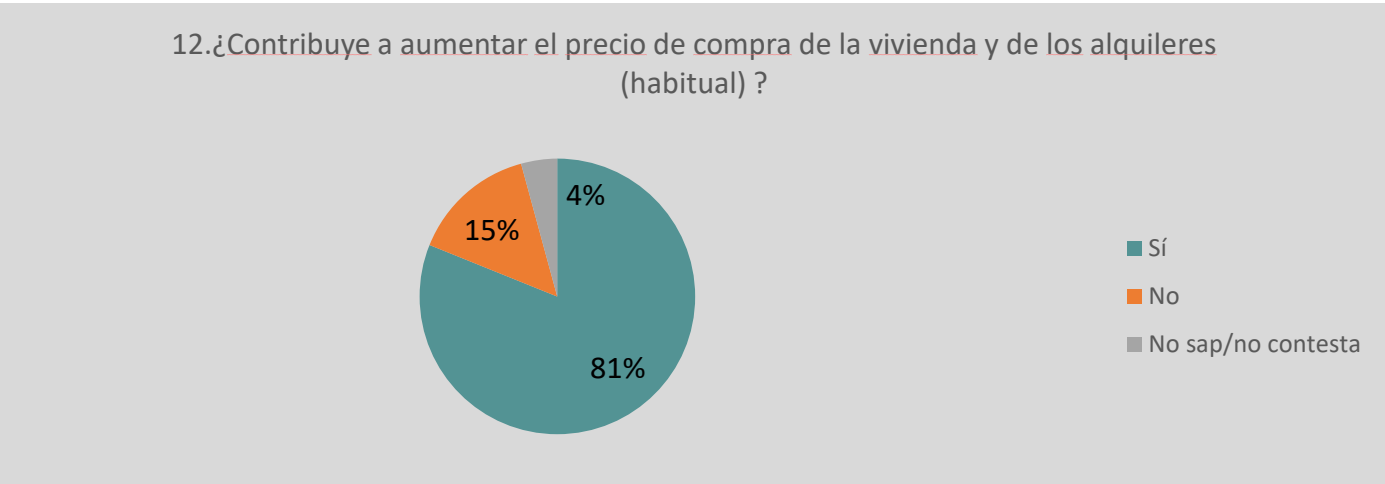


Gráfico 36. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Además de la pregunta anterior, se consultó a la población de Altea sobre en qué barrios o zonas de la ciudad perciben un incremento en el precio de la vivienda y del alquiler. Según la tabla, la mayoría de los encuestados identificaron el Casco Antiguo, el Frente Litoral, la Zona Centro Residencial y L'Olla - Cap Negret como las áreas más afectadas, aunque la gráfica muestra que el aumento de los precios parece impactar en todas las zonas de alguna manera.

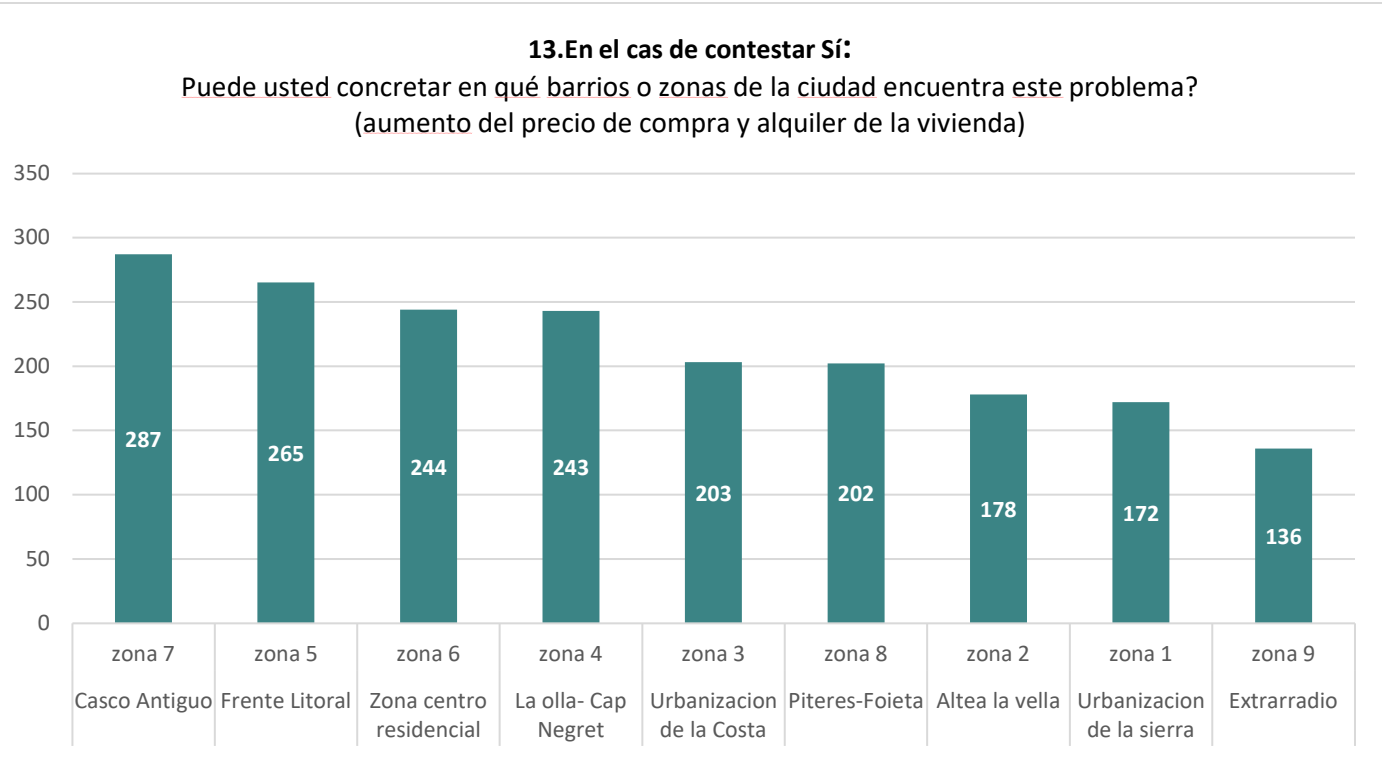


Gráfico 37. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

El análisis de la gráfica 38 revela tendencias relacionadas con la disminución de viviendas en alquiler regular entre 2011 y 2021 y el aumento de las VUT en algunas zonas específicas:

En las dos secciones censales correspondientes al casco antiguo (NUH) y Casco Antiguo + Piteres-Foieta (NHT Altea; Carbonera 1; Carbonera 2; Foieta; Piteres; San Jerónimo; NUH pequeño), se observa un incremento de las VUT, acompañado de una disminución de las viviendas destinadas al alquiler regular (INE, 2011; 2021). Esto demuestra una tendencia a la turistificación de esta zona o, como mínimo, una preferencia de los propietarios por alquilar las VUT en lugar de para alquiler regular.

En la zona del Frente Litoral, el incremento de las VUT se ha observado en todas las secciones censales. En la sección censal 801005 (Nueva Fachada; Pla de Albres), se ha registrado una disminución de las viviendas destinadas al alquiler regular (INE, 2011; 2021).

En la zona del Centro Residencial de Altea, que tradicionalmente ha mantenido una función urbana estrictamente residencial, se observa un fenómeno interesante en los últimos años. Aunque el incremento de las VUT no ha sido tan drástico como en otras áreas del municipio, como las urbanizaciones de la costa, las Urbanizaciones de la Sierra o el Casco Antiguo, se refleja la atracción que ejerce el mercado turístico sobre los propietarios de esta zona. Las plataformas de alquiler a corto plazo ofrecen una oportunidad lucrativa que muchos propietarios encuentran difícil de resistir.

Llama la atención del Centro Residencial, la considerable **disminución de las viviendas destinadas al alquiler regular**. Este fenómeno es particularmente notable en las secciones censales 802003 (Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta) y 803004 (Garganes). Esta disminución sugiere que muchos propietarios están optando por convertir sus propiedades en VUT, en lugar de ofrecerlas para alquiler a largo plazo.

En definitiva, la situación en el centro residencial de Altea **refleja una tendencia general hacia la gentrificación**, aunque a un **ritmo diferente al de otras áreas** más directamente orientadas al turismo. **La notable disminución de viviendas destinadas al alquiler regular** pone de relieve la necesidad de políticas y regulaciones que equilibren el desarrollo turístico con la protección del acceso a la vivienda para los residentes permanentes. Este equilibrio es crucial para mantener la calidad de vida y la cohesión social en la comunidad.



Gráfico 38. Comparativa entre las VUT (2011/2024)) y las viviendas en Alquiler regular (INE, 2011/2021) en Altea. (TCV, 2024; Censo de la Población, 2011;2021

Según la percepción de 70% de los encuestados, la VUT también provoca pérdida de población en el Casco Antiguo. La percepción se fundamenta en los cambios significativos en la disponibilidad de vivienda, los precios del mercado inmobiliario, la dinámica social y la economía local. Estos factores reflejan un impacto complejo que está moldeando la realidad urbana y social del centro histórico.

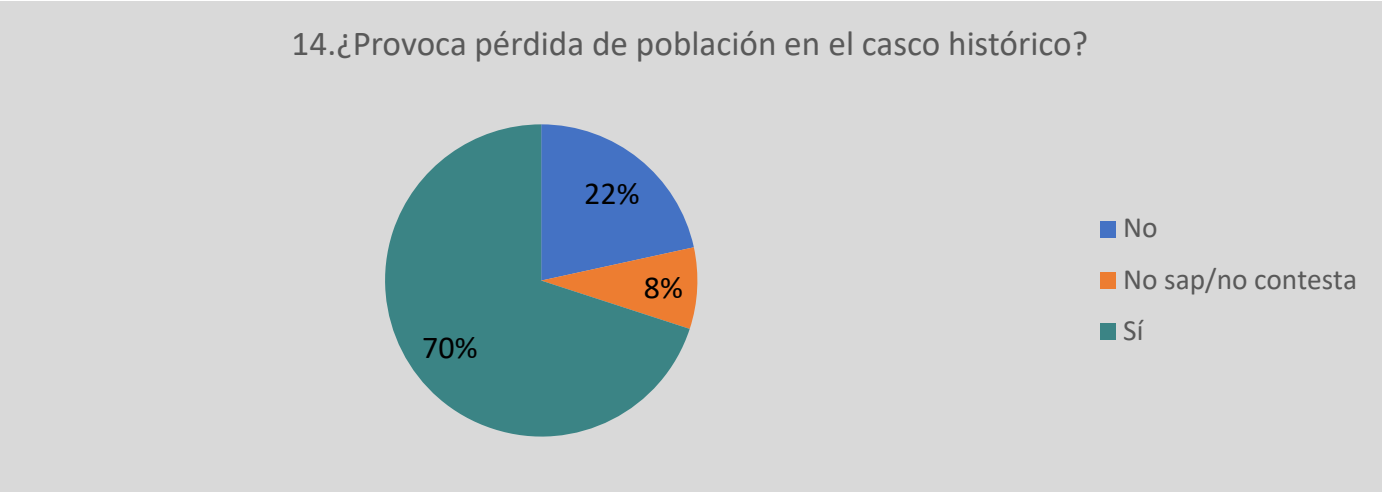


Gráfico 39. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Basándose en la información de la tabla 56, se puede corroborar la percepción de la población respecto a la variación de la población y de las plazas de VUT en diversas áreas de Altea. Los datos revelan una tendencia constante en todas las áreas estudiadas: un incremento notable en las plazas de VUT acompañado de una disminución en la población local, especialmente evidente en lugares como el Casco Antiguo. Así se reflejó también en todos los talleres, aunque en los talleres con organizaciones no relacionadas directamente con las VUT apuntaban de forma directa al problema de las VUT, mientras que las organizaciones y empresas dedicadas a la gestión de las VUT, aun reconociendo el problema, alegan que es un efecto más de que las personas que heredan esas viviendas no desean vivir en el Casco Antiguo por esas limitaciones de accesibilidad y movilidad. Los profesionales apuntan que, si se vendieran esas casas, acabarían en turismo residencial y, por tanto, no entraría en el mercado de la vivienda de alquiler de larga estancia o temporada completa (septiembre-junio):

Zonas	Secciones censales	Pob. (2011)	Pob (2021)	Variación (POB)	Plazas VUT (2011)	Plazas VUT (2024)	Variación (VUT)
Urb. De la Costa / La Olla - Cap Negret	301803005	1340	2337	+997	712	3114	+2402
Urb. De la Sierra/Altea la Vella	301803002	2030	3189	+1159	311	3779	+3468
Piteres – Foietta/ Casco Antiguo	301802001	1490	1296	-194	64	727	+663
Casco Antiguo - Poble Antic	301802002	1315	981	-334		92	+92
Frente Litoral	301801001	1265	1239	-26	30	450	+420
	301801002	1600	1521	-79	22	342	+320
	301801003	1085	1314	+229	18	398	+380
	301801005	1905	1461	-444	98	485	+387
Zona Centro Residencial	301801004	1145	1395	+250	4	176	+172
	301802003	1945	1701	-244	15	324	+309
	301802004	1400	1449	+49	91	276	+185
	301803004	2675	2322	-353		132	+132
Extrarradio/Zona Industrial/Diseminados*	301803001	2230	1713	-517	70	494	+424
	301803003	890	894	+4	6	24	+18
Total general		22315	22812	+497	1441	10813	+9372

Tabla 55: Variación del total de población y plazas de VUT entre 2011 y 2021. Fuente: Censo de Población (2011;2021) y TCV (2024).

Con la ayuda de la gráfica 40, es posible visualizar de manera más clara la relación entre el aumento de las VUT y la disminución de la población en algunas áreas de Altea. En varios casos, se observa que el incremento en el número de VUT y la reducción en la población muestran una correlación notablemente cercana.

Por ejemplo, esto es evidente en la sección censal 301801005 (Nueva Fachada; Pla de Albes), que corresponde al Frente Litoral, así como en la sección censal 301802003 (Avenida de la Nucia; Camino de la Huerta), que abarca la zona centro residencial. En ambas áreas, los datos indican una proporción casi equivalente entre el incremento de las VUT y la disminución de la población residente.

La pérdida de 353 habitantes en la sección censal 803004 (Garganes) en los últimos 10 años subraya los efectos demográficos negativos de la turistificación y el cambio en el uso de las viviendas (gentrificación). Esta tendencia no solo afecta la disponibilidad y accesibilidad de las viviendas, sino que también tiene profundas implicaciones sociales y económicas para la comunidad.

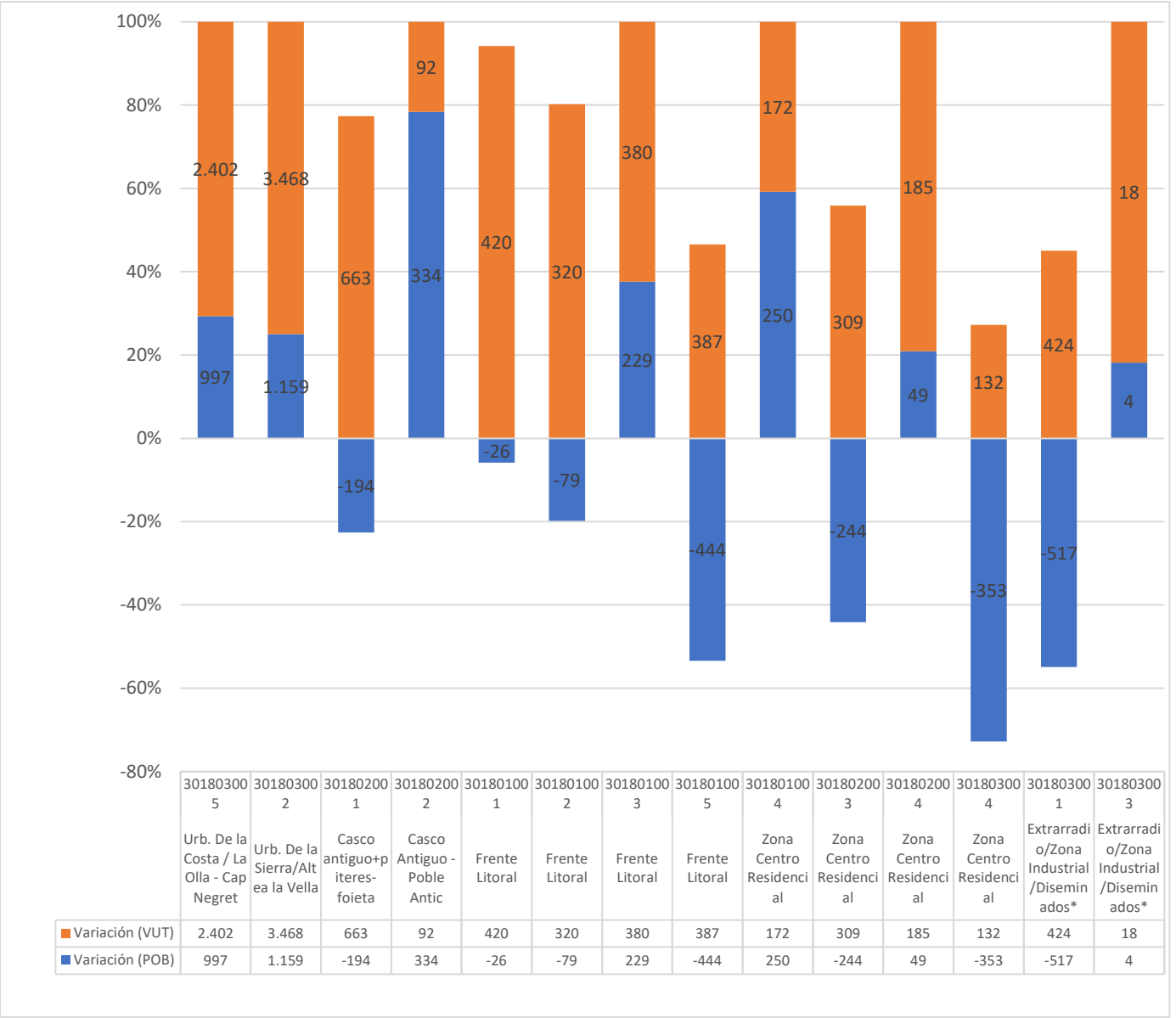


Gráfico 40. Comparativa entre la variación de población (2011/2021) y la cantidad de VUT (2011/2021) en Altea. (TCV, 2024; Censo de la Población, 2011;2021)

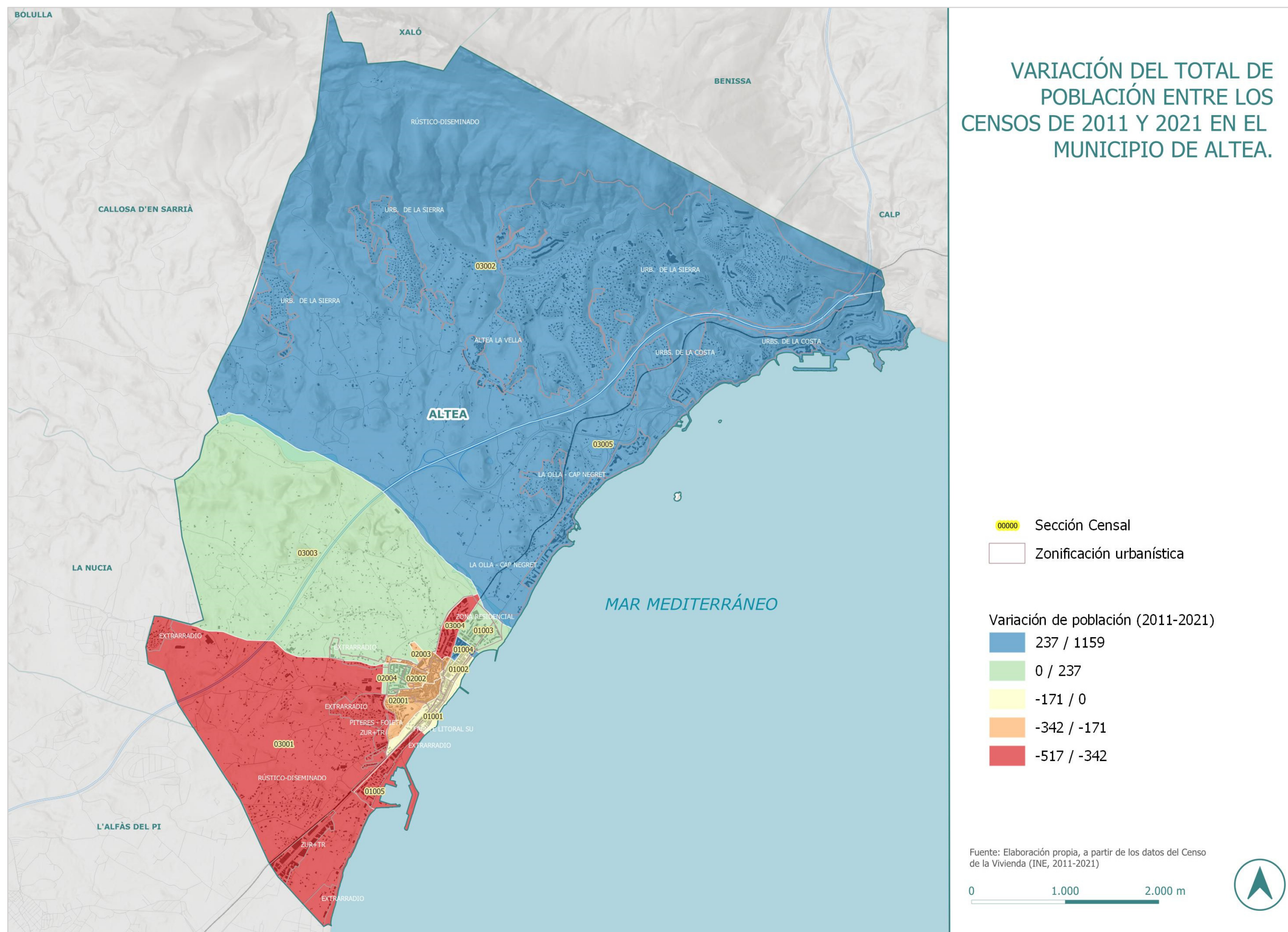


Imagen 30. Variación entre la población de 2011 y 2021 en las secciones censales de Altea. Censo de Población (2011;2021).

Además de la disminución del alquiler regular y el incremento del precio de la vivienda y del alquiler, el resultado de la encuesta reveló que el 63% de los encuestados en Altea percibe que las VUT contribuye negativamente a la convivencia debido al ruido.

Además, el 11% mencionó que el tráfico aumentado por las VUT es un problema, mientras que el 1% siente una sensación de inseguridad. Asimismo, el 3% de los encuestados expresó preocupación por el deterioro de las zonas comunes de los edificios debido a las VUT. Estos datos resaltan las diversas preocupaciones que la presencia de VUT genera entre los residentes locales, afectando diferentes aspectos de la calidad de vida en la comunidad.

En el caso de los talleres, la mayor coincidencia en todo ellos, fue el aspecto del tráfico y aparcamientos, así como las molestias que generaban las entradas y salidas de huéspedes a determinadas horas. Si bien el sector gestor de las VUT afirmó que los problemas de tráfico puede que se hayan agravado, no son achacables solo a las VUT, por cuanto que ya existía con anterioridad al crecimiento exponencial de las VUT. Sobre el deterioro de las zonas comunes, en los talleres fue mencionado por algunos participantes en el taller 5, abierto a la ciudadanía, mientras que la inseguridad fue nombrada solo por una participante del taller 4, de los consejos de participación.

Como complemento a la pregunta, también se consultó a la población sobre dónde perciben que la presencia o aumento de las VUT deteriora la convivencia en la ciudad. La mayoría de los encuestados identificaron el Casco Antiguo, el Frente Litoral, la Zona Centro Residencial y L'Olla - Cap Negret como las áreas más afectadas. Sin embargo, es importante destacar que estos problemas fueron reconocidos por la población en todas las zonas de la ciudad, evidenciando que el impacto de las VUT se extiende más allá de las áreas más céntricas hacia diversos sectores residenciales de Altea. En los talleres, las menciones se centraron especialmente en esas cuatro primeras zonas.

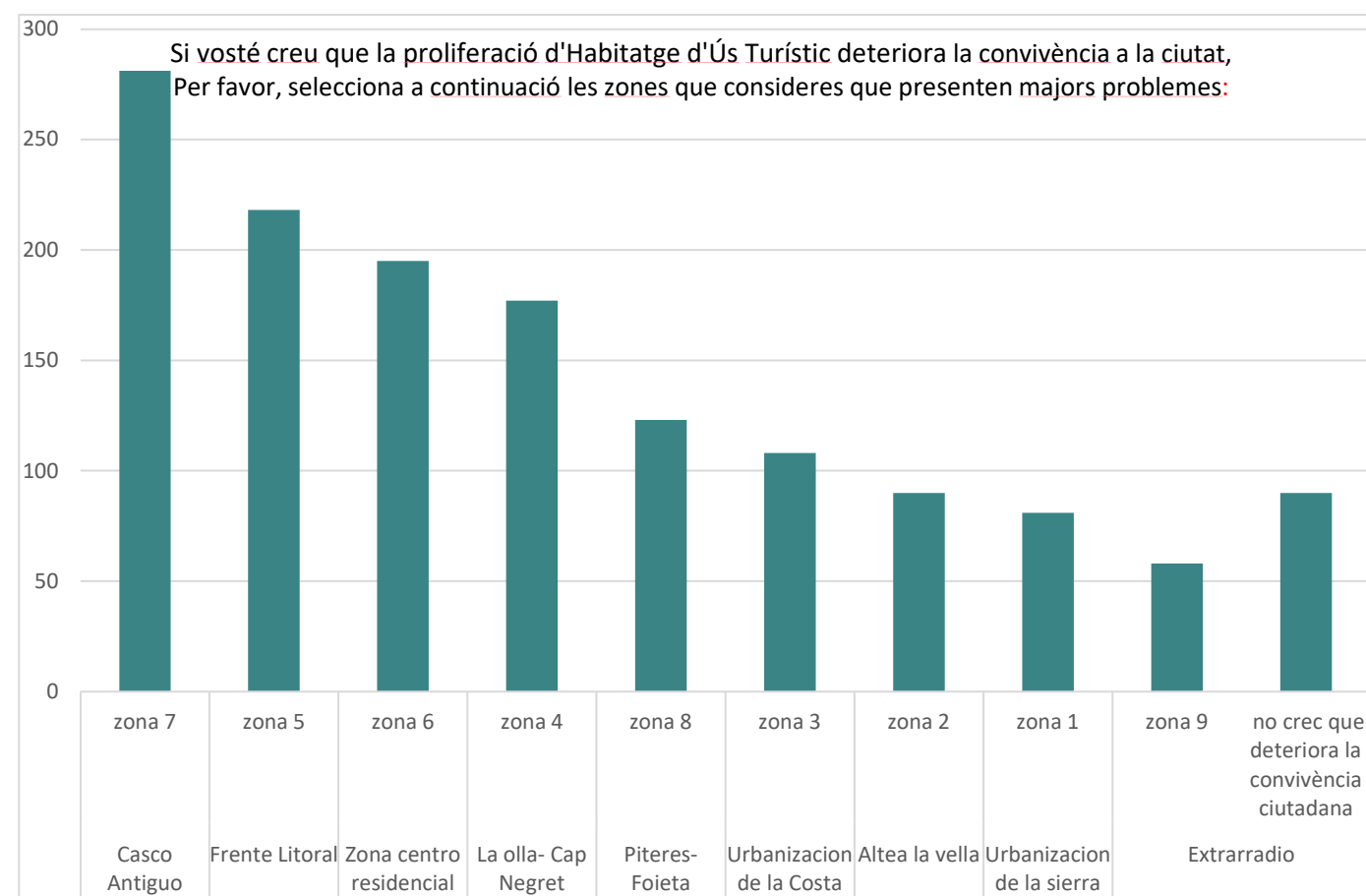


Gráfico 41. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Para finalizar la encuesta, se preguntó a los participantes si consideraban que las VUT eran positivas para el municipio de Altea en general.

Los resultados mostraron una diversidad de opiniones: el 30% de los encuestados respondió que sí son positivas en gran medida, mientras que el 35% indicó que lo son en menor medida. Por otro lado, el 33% expresó que las VUT no son positivas para el municipio en absoluto y el 2% de los encuestados manifestó no estar seguro o no poder responder claramente. En los talleres, solo los colectivos ecologistas no veían nada positivo en las VUT, mientras que el resto de los colectivos si la reconocían aspectos positivos relacionados con los impactos económicos ya mencionados.

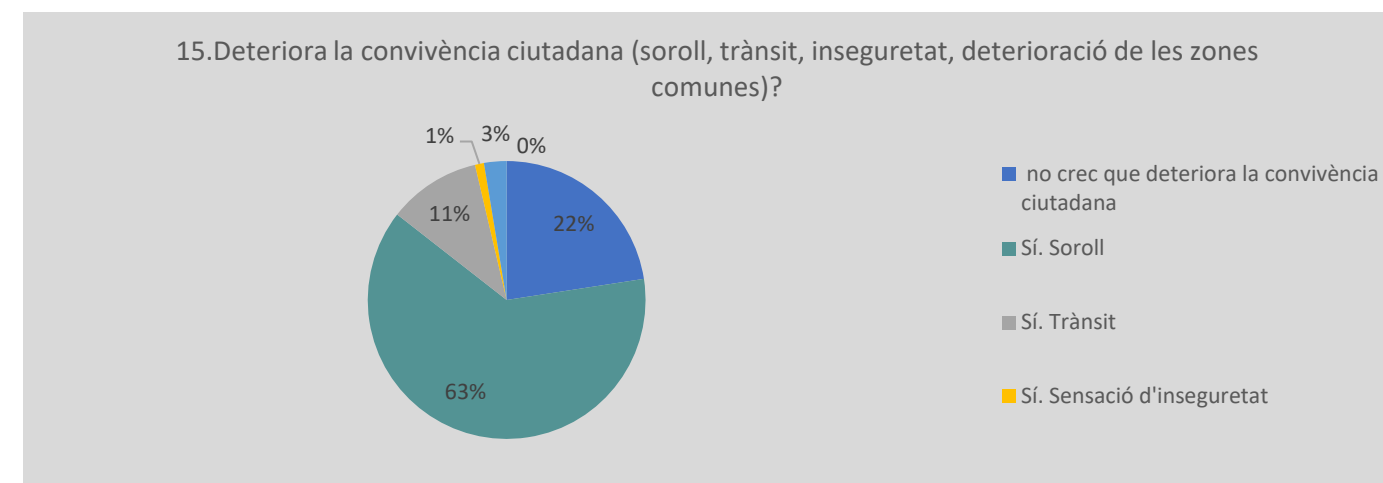


Gráfico 42. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

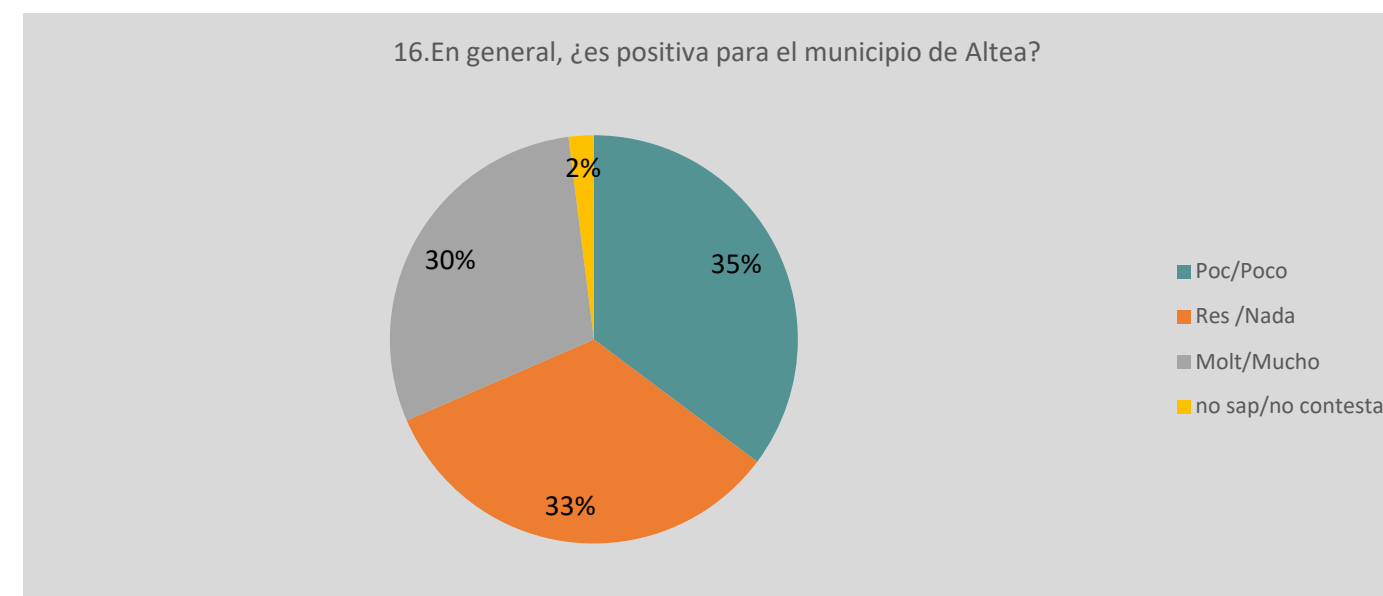


Gráfico 43. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

3.4.2 Conclusión del impacto social de las VUT en Altea

El análisis detallado de los datos cuantitativos y cualitativos revela cómo el incremento de las VUT lleva aparejada una presión turística que tiene un impacto social significativo en la población de Altea. Se constata que la **mezcla de usos en el espacio residencial y turístico perturba la convivencia ciudadana**.

El ruido, siendo un impacto de orden ambiental, representa uno de los problemas más graves para la convivencia vecinal, ya que altera el tiempo de descanso. Sin embargo, no es este el único factor; la **congestión de espacios públicos y la saturación de servicios** generan una conflictividad que afecta negativamente a la calidad de vida de los residentes.

Además, en los **talleres participativos** se reportan los conflictos por el deterioro de las áreas comunes del vecindario, incluyendo problemas de mantenimiento causados por la alta rotación de usuarios con el consiguiente desgaste en las instalaciones (ascensores, deterioro por transporte de equipajes con ruedas, consumo de luz, necesidades de limpieza, entre otros...).

El aumento de la actividad turística impulsada por las VUT contribuye al encarecimiento del centro urbano de Altea. **Las zonas del Casco Antiguo y Frente Litoral** experimentan un incremento significativo en las VUT, sobre todo donde se dispara el **índice de presión turística** en sus diversas subzonas. Todo ello **influye directamente en el aumento del valor del m² del suelo urbano en estas áreas**. Entre 2017 y 2024, el Casco Antiguo ha visto un impresionante incremento del 533% en las VUT. En consecuencia, la **turistificación** ha contribuido a la **reducción de las viviendas principales (-25%) y de la población local (-30%), que abre una nueva transición hacia un mercado más orientado al turismo**.

En las subzonas del **Frente Litoral**, el incremento de VUT oscila entre el 173% y el 275%. **Este crecimiento coincide con una disminución de la población local**. Las subzonas como Nueva Fachada y Carrer la Mar han experimentado reducciones de la población entre los Censos de 2011 y 2021 de -21% y -11%, respectivamente. Además, se observa un **aumento en las viviendas no principales (VNP)**, indicativo de una transformación hacia el turismo residencial.

La zona Centro Residencial también está experimentando cambios significativos. Subzonas como Avenida de la Nucia y Garganes registran incrementos extremadamente altos en las VUT del 644% y 800%, respectivamente. Con el aumento de las VNP, ha habido una disminución en la población local en varias áreas residenciales, lo que sugiere una expulsión de residentes debido al crecimiento del turismo residencial.

Además de los datos cuantitativos, las entrevistas han proporcionado información adicional relevante:

- Ha habido un aumento percibido del 81% en los precios de la vivienda habitual y del alquiler regular, lo cual ha generado preocupaciones entre los residentes sobre la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda en Altea.
- Según el 79% de los encuestados, las VUT están directamente relacionadas con la reducción en la disponibilidad de alquileres residenciales para vivienda habitual.
- El 70% percibe que las VUT contribuye a la pérdida de población en el Casco Antiguo, reflejando una preocupación generalizada sobre los cambios en la dinámica social y económica local.

En estas zonas, muchos negocios, restaurantes y servicios están orientados principalmente hacia los turistas. Por otro lado, el alquiler a corto plazo resulta más lucrativo para los propietarios. Esto conduce a un incremento en los precios de los alquileres para vivienda habitual (véase los datos del portal Idealista) y a una reducción de la oferta disponible (Censo de Población y Viviendas). Estos cambios están influyendo en el desplazamiento de la población residente, tal y como acredita los datos del mismo Censo.

En cuanto a las tendencias y el futuro del mercado inmobiliario, se observa una clara oscilación en favor de áreas como el Casco Antiguo y el Frente Litoral, con un predominio cada vez mayor de las VUT en lugar de las viviendas destinadas al alquiler regular.

En resumen, el crecimiento de las VUT en Altea está provocando una transformación significativa hacia un mercado inmobiliario más enfocado en el turismo residencial, con repercusiones notables en la estructura social y económica local. Estos cambios subrayan la necesidad de implementar todo tipo de medidas, entre las que cabe destacar las urbanísticas. En este sentido, se busca equilibrar el desarrollo turístico y hacerlo compatible con las necesidades de la población residente.

3.5 Conclusiones de los talleres participativos

En los **talleres participativos**, además de recoger la percepción de los impactos económicos, territoriales y sociales asociados a las VUT, también se abordaron posibles propuestas o ideas para abordar los impactos identificados. Las posibilidades de intervención fueron anotadas en una pizarra siempre que se obtenía la **aprobación de la mayoría de los participantes (véase Anexos)**. Se recopilan un total de **58 propuestas en los 5 talleres participativos**. No significa que todas ellas sean viables, tal cual se exponen en los talleres, por lo que se dejan indicadas a modo de directrices recomendatorias para que sean estudiadas por el Ayuntamiento.

Para analizar los datos, se **realizó una primera tabulación** y combinación de la información obtenida en los 5 talleres, agrupando las propuestas similares. En el primer filtro se identifican 28 propuestas. **En un segundo filtro, se seleccionaron los planteamientos que aparecieron en tres o más talleres, alcanzando un total de 15 propuestas (véase tabla/Anexo 7.6)**. Para la elaboración de la tabla 57 (Anexo), se clasifican las propuestas asignadas a posibles administraciones competentes. Una parte importante de las propuestas es la urbanística, que dependiente de la Concejalía de urbanismo de Altea (sin menoscabo de que otras administraciones regulación sobre las VUT).

Propuestas Iniciales (talleres participativos)	Cuenta de propuestas por taller
PROPUESTAS A INCLUIR EN UNA ORDENANZA / SUJETO A REGULACIÓN ESENCIALMENTE LOCAL	
Regular la VUT por zonas. Atender especialmente las limitaciones en el Casco Antiguo y barrios dedicados tradicionalmente residenciales (trabajadores). En zonas concretas, se podría autorizar solamente en bajos o primeras plantas. Tener un registro de las comunidades de propietarios que han aprobado que no haya más VUT. Tener en cuenta que en zonas de segunda residencia no aportará vivienda para temporada.	5
Establecer un régimen sancionador propio, una vez hechos los cambios normativos y comprobar que se cumple con una regulación en materia de VUT. Cumplir con los oportunos informes emitidos previamente el Ayuntamiento o comprobar que no se alteran las normas de integración y convivencia.	4
Establecer medidas compensatorias y de contraprestación por ofertar VUT, como podría ser aplicar la tasa de basura, tasa de negocio o una tasa turística (si la aprobara GVA).	4
PROPUESTAS DE ACCIONES DESDE EL AYUNTAMIENTO	
Incentivar el incremento de la oferta de alquiler para temporada y larga estancia: fomentar el uso de vivienda vacía, generar incentivos y bonificaciones locales para la vivienda pública en alquiler, además de seguridad jurídica y de cobro.	4
Promover la calidad de la oferta de VUT. Aumento de la inspección propia sobre ordenanzas locales y en colaboración con GVA sobre la calidad exigible. Además de sanciones económicas, no comercializar sin número de GVA y/o sin el Informe de Compatibilidad Urbanística favorable, debería ser sancionado también sin posibilidad de ejercer la actividad de VUT durante un periodo de tiempo no inferior a un año.	4
Aumentar la oferta de viviendas, que incluiría el desarrollo de planes parciales y suelo público del Ayuntamiento. Limitar en esas zonas las VUT, para facilitar el acceso a la vivienda.	4
Ofertar más vivienda social, en compra o en régimen de alquiler, tanto para jóvenes, como personas con necesidades específicas (refugiados, rentas bajas...).	4
Tener una base de datos actualizada de VUT. Que incluiría, entre otras medidas, un Registro de las Comunidades de propietarios/vecinos que aprueben limitar o prohibir las VUT.	4
Definir de forma consensuada el modelo turístico que Altea, con el objetivo de mantener las características distintivas de la localidad como un pueblo de cultura y tranquilo del Mediterráneo.	3
Fomentar un turismo sostenible entre los turistas y visitantes. Elaborar un Estudio de Capacidad de Carga.	3
Mejorar los servicios públicos e infraestructuras (recogida de residuos, aparcamientos, red de transporte público, seguridad ciudadana, etc.)	3
Establecer zonas de aparcamiento exclusivas para residentes y trabajadores. Red de aparcamientos disuasorios para turistas y visitantes que fueran de pago. Limitar la entrada de vehículos en época de saturación de no residentes, con excepción de las personas trabajadoras.	3
PROPUESTAS A IMPLEMENTAR POR GENERALITAT VALENCIANA	
Promover desde la GVA la calidad de la oferta de las VUT. Desarrollo de acciones contra el intrusismo, que comportará el aumento de la inspección por parte de la GVA.	4
Contraprestación de las VUT a través de la implantación de la tasa turística, o similar (a instancias de la GVA).	4
Ofertar más vivienda asequible: social, en compra o alquiler, tanto para jóvenes como personas con necesidades específicas (refugiados, renta...); Limitar el precio del alquiler. Ayudas a la rehabilitación de viviendas destinadas a vivienda habitual. Ayudas a alquileres de larga estancia o temporales.	3
Dotar de seguridad jurídica y garantía de cobro a quien oferta una vivienda para alquiler de larga estancia o temporada.	4

Tabla 56: Variación del total de población

La tabla 57 muestra la opinión mayoritaria de la población en relación con las posibilidades de regulación. Esta opción fue ampliamente consensuada en los cinco talleres, con reticencias iniciales por parte de las empresas que gestionan VUT, que poco a poco fueron asumiendo esta necesidad. Los participantes coincidieron en la necesidad de limitar la oferta de VUT. Este resultado es coherente con la encuesta web, donde el 82% de los encuestados (Gráfico 44) se muestra a favor de limitar la oferta de VUT. Por tanto, la mayoría de los participantes de los talleres y de los encuestados, considera esencial implementar algún tipo de regulación para asegurar que esta actividad económica sea sostenible a largo plazo.

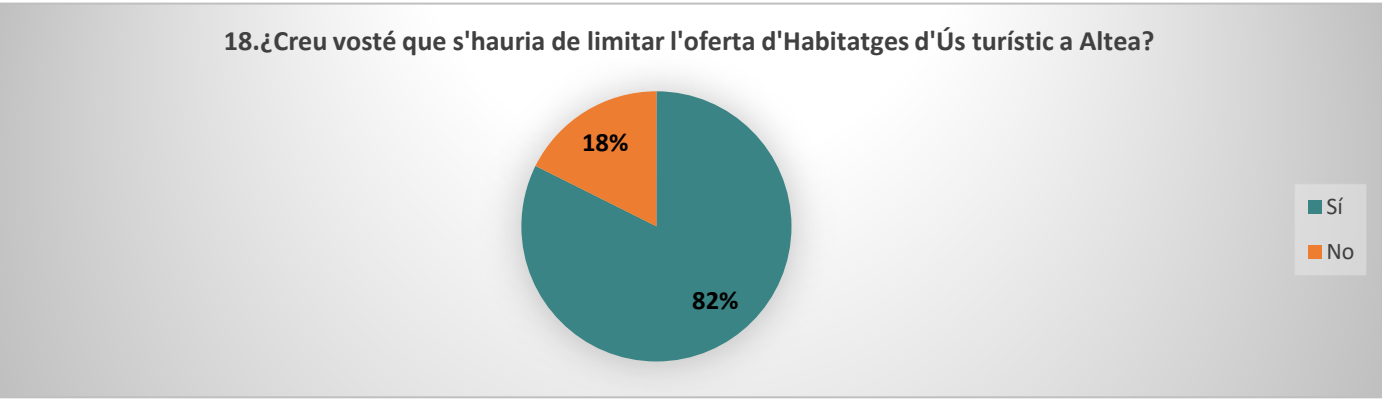


Gráfico 44. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

Para los encuestados que respondieron afirmativamente sobre la necesidad de regulación, se planteó la pregunta 18.1 relativa a las zonas de Altea que se deberían limitar la oferta de VUT. Ante esta pregunta, los encuestados podían seleccionar las zonas que consideraban saturadas y donde creían que debería limitarse la oferta de VUT. Los participantes podían marcar una o más zonas según su percepción.

Según la gráfica 45, un total de **286 encuestados apoyan la regulación en el Casco Antiguo**, **233 en el Frente Litoral** y en la **zona centro residencial**, **214 en L'Olla-Cap Negret**, **187 Piteres-Foieta**, **160 en Altea la Vella**, **159 en las urbanizaciones de la Costa**, **129 en las urbanizaciones de la Sierra** y **124 en el Extrarradio**. Esto indica una percepción general de saturación en diversas áreas, con ciertos niveles de prelación que deben ser atendidos.

Teniendo en cuenta las zonas **más apoyadas por la mayoría de los encuestados**, se identifican como prioritarias para una limitación de la oferta de VUT las zonas urbanísticas del **Casco Antiguo, el Frente Litoral, la zona Centro Residencial y L'Olla-Cap Negret**.

Es importante recalcar que, estas áreas, aunque no son las que tienen más VUT, son percibidas como problemáticas debido a que cualquier cantidad de VUT, genera una sensación de molestia en zonas de gran acumulación de población residencial.

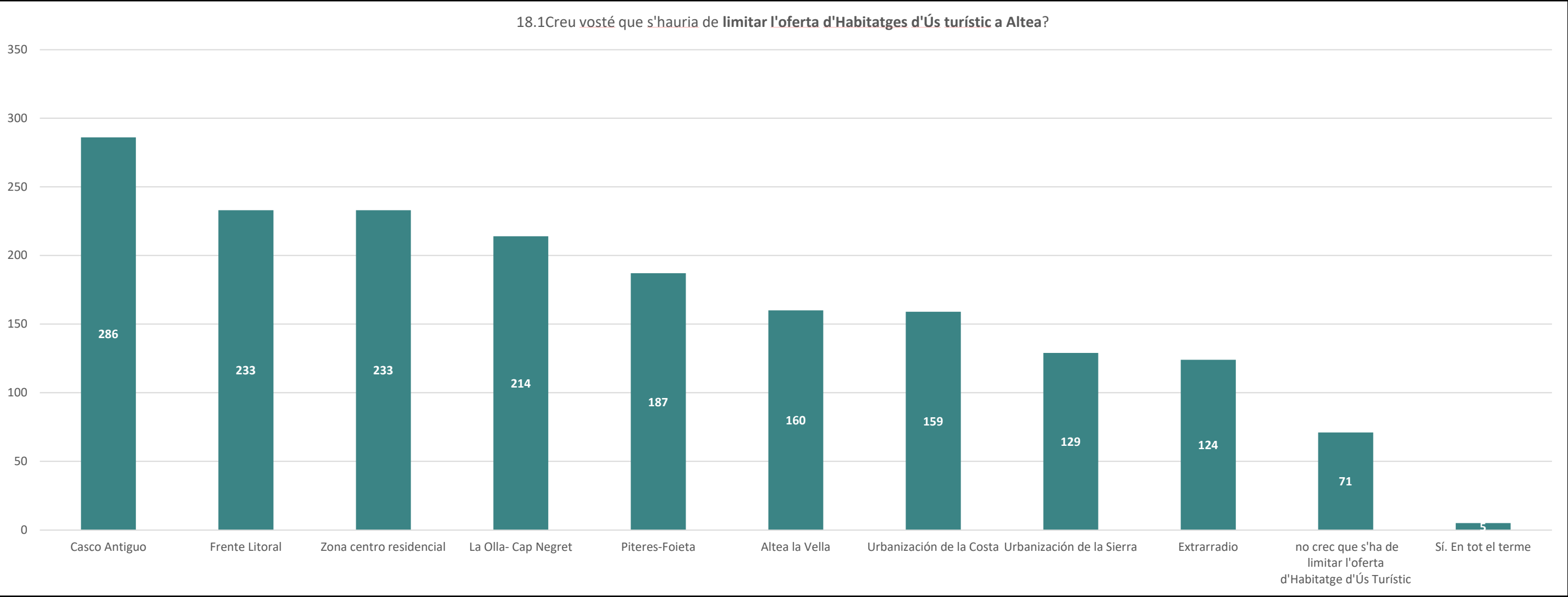


Gráfico 45. Resultado de la encuesta. Fuente: Datos propios (2024)

4 NORMAS, DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA LA CIUDAD DE ALTEA

Este estudio se encarga de analizar, tanto los datos cuantitativos como las valoraciones y percepciones que tiene la sociedad de Altea ante la proliferación descontrolada de VUT. El resultado es inequívoco: **existe el consenso unánime para regular y ordenar esta problemática en la ciudad.**

Hecho el análisis, es necesario señalar todas las opciones posibles y determinar **cuáles son las medidas más eficaces para conseguir los objetivos marcados.** Parece evidente que estos objetivos pasan por evitar la despoblación del centro, frenar la especulación inmobiliaria, minimizar las molestias y los impactos ambientales que provoca la sobrecarga turística en algunas zonas y garantizar un desarrollo económico más justo y equilibrado en la ciudad.

Es muy importante afrontar con firmeza este problema y no obviarlo. En este sentido es fundamental que participen las administraciones, los agentes sociales y el resto de la población. Como se puede comprobar en este estudio, el análisis de posibilidades es realmente amplio. Así, es posible apostar por medidas flexibles y sensibilizadoras, pero también caben otras de carácter más intervencionista a partir de la problemática concreta que plantean las VUT en algunas partes de la ciudad.

En este contexto, es muy importante conocer el margen de maniobra competencial a la hora de tomar las mejores decisiones. La selección de medidas y la responsabilidad de ponerlas en marcha, le corresponde en gran medida al Ayuntamiento (siempre dentro de su margen tasado de competencias). Conviene que este paso lo dé, además, de la mano de la ciudadanía de Altea. En este sentido, el Ayuntamiento ha sido sensible a todas las opiniones y posiciones expresadas por parte de los distintos agentes sociales. Sin embargo, debe atender a los indicadores de impacto que avalan la intervención, sobre todo desde el instrumento de planeamiento urbanístico. Estas cuestiones se justifican desde parámetros estrictamente científicos y cuantitativos dentro de este estudio, de manera que la regulación espacial de las VUT en la ciudad se sujetará, también, al cumplimiento de determinados umbrales de tolerancia que se consideren los más adecuados.

El paquete de medidas y propuestas que se presenta en este estudio requiere necesariamente de un filtro que viene marcado, en primer lugar, por el marco legal vigente y también por el futurible (anunciado desde distintas administraciones en diferentes ámbitos). El marco regulador, debe ser escrupulosamente reconocido y asumido por parte de la administración local. Por tanto, es necesario determinar el alcance jurídico que comporta cualquier tipo de decisión, evaluando su impacto y prospectando su operatividad para la ciudad de Altea.

Una vista general de las posibles propuestas permite su clasificación en diferentes tipos de medias y actuaciones, todas ellas organizadas en función de las características concretas, alcance y posibilidades de desarrollo. Esta aproximación permite plantear distintas áreas de intervención para su estudio y posible intervención por parte del Ayuntamiento de Altea. Estos niveles o áreas de intervención pueden ser:

1. Acciones sujetas a regulación:
 - a. Control y registro de licencias (certificados de compatibilidad y zonificación por ámbitos y umbrales de tolerancia de las VUT).
 - b. Criterios tipológicos y de idoneidad de las VUT (sostenibilidad, calidad, normativa de regulación sectorial de referencia).
 - c. Condiciones que minimicen el impacto ambiental y molestias (ordenanzas de convivencia ciudadana).
 - d. Política de vivienda, alquiler y protección social.
 - e. Medidas de tipo fiscal.
 - f. Control del intrusismo y cooperación institucional.
 - g. Régimen sancionador.
2. Acciones voluntarias y sensibilizadoras.
3. Aplicación de otras experiencias exitosas (Benchmarking).

De cara a la presentación de trabajos, todos estos niveles se plantean en dos bloques o niveles diferenciados:

- Bloque I. Regulación desde el planeamiento urbanístico.
- Bloque II. Actuaciones sugeridas desde el proceso participativo y las buenas prácticas.

A continuación, se proponen algunas medidas y recomendaciones orientadas a gestionar de forma integrada la problemática de las VUT en Altea. Es importante destacar que la propuesta desde el planeamiento urbano

que se basa en indicadores objetivos y cuantitativos es una parte fundamental de la propuesta. De igual modo, se exponen las propuestas y conclusiones llegadas desde los talleres participativos para que sean estudiadas por el ayuntamiento y pueden enriquecer y complementar un paquete de actuaciones integrado. También se han contemplado las experiencias llegadas desde otros lugares del mundo y en España.

Este informe es estrictamente recomendatorio, basado en datos empíricos y en recomendaciones sociales a nivel municipal. La sociedad local percibe los impactos positivos y negativos de las VUT. En relación con los segundos, es deseable una actuación que debe ser coordinada que contemple el macro competencial y el papel que puede ejercer los distintos niveles de gobierno.

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, este trabajo se presenta en dos bloques diferenciados:

- Bloque I. Regulación desde el planeamiento urbanístico.
- Bloque II. Actuaciones sugeridas desde el proceso participativo y las buenas prácticas.

4.1 Bloque I. Propuesta regulatoria desde el planeamiento urbanístico

La regulación de las VUT en Altea se enfrenta al desafío de pautar su implantación por distintas zonas urbanas. Una vez se han reconocido las posibilidades reguladoras desde el planeamiento y la disciplina urbanística, se hace una propuesta basada en indicadores objetivos cuantificables. Esta actuación, cuenta también, con el respaldo mayoritario de los ciudadanos de Altea y se basa en la experiencia acumulada en otras ciudades españolas. En este sentido, Altea planea implementar una zonificación adecuada a su realidad municipal, una vez se ha testado la vulnerabilidad de las distintas subzonas de la ciudad. En este contexto, se pueden introducir nuevos requisitos y mecanismos de acompañamiento para mejorar los controles (cédula de habitabilidad, sistema de puntos para monitorear y asegurar el cumplimiento de las normativas, etc).

1. JUSTIFICACIÓN:

- La regulación espacial de las VUT es esencial para armonizar los beneficios económicos que aportan con la protección del territorio y el bienestar de la comunidad local. En este sentido, el criterio geográfico y de localización, en base a una realidad urbana y socioeconómica de Altea es fundamental.
- La normativa vigente únicamente exige un informe de compatibilidad urbanística, ha resultado insuficiente para gestionar el aumento considerable en el número de VUT, lo que ha dado lugar a una serie de problemas de acumulación de VUT en zonas sensibles o vulnerables con repercusiones socio-territoriales.

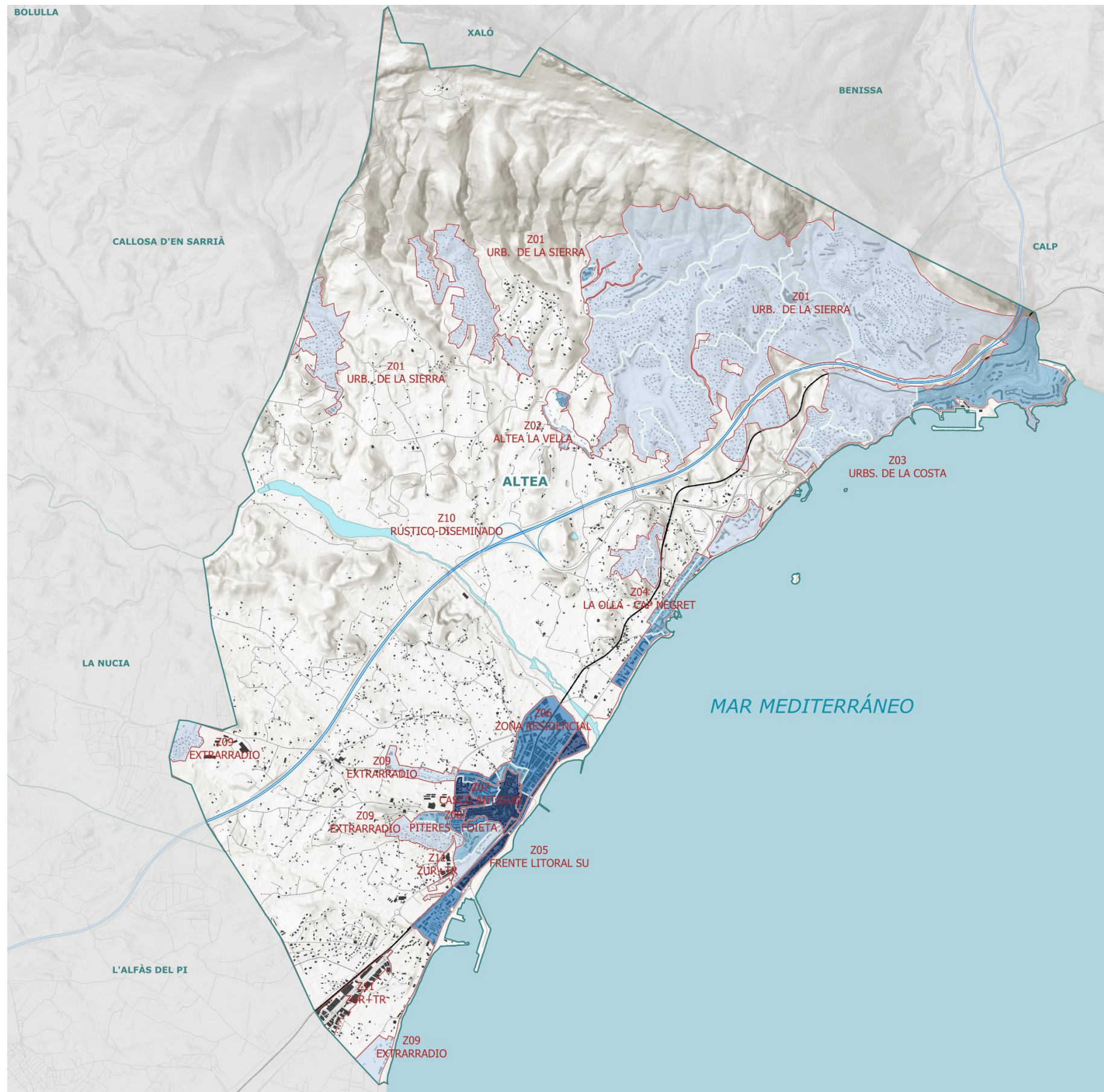
2. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN (CÁLCULO)

- Establecer restricciones cuantitativas inmediatas al inicio de actividad de VUT en determinadas subzonas y ámbitos territoriales.
- Se basa en tres indicadores principales (para zonas y subzonas).
 - Índice de presión turística (IPTUR).
 - Índice de presión residencia (IPRES).
 - Indicador de vulnerabilidad socio territorial (IVST). Corrige los índices de presión residencial y turística, dando más peso a las zonas donde se concentran las viviendas (secundarias y principales) y, consecuentemente, la población. El IVST es crucial para gestionar la dinámica socioeconómica de Altea, una ciudad con características únicas en términos de vivienda y población. Este indicador permite a los responsables de la planificación urbana tomar decisiones informadas que equilibran las necesidades de los residentes permanentes y los impactos del turismo, asegurando un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

ZONAS	SUBZONA	TOTAL VUT	Nº INMUEBLES RESIDENCIALES	POP 2023	IPRE	PTUR	% VP/VT	DENSIDAD DE VIVIENDAS	IVST
Frente litoral	Avenida; Paseo Marítimo	31	221	388	14	42	75	2.040,01	215
Frente litoral	Clot De Mingot	58	330	579	18	41	75	851,55	112
Frente litoral	Fachada Marítima	72	911	1599	8	21	62	1.795,10	88
Zona centro residencial	Nuh (Pequeño)	7	48	84	15	48	51	1.082,09	80
Zona centro residencial	Carrer La Mar	25	156	274	16	38	62	785,60	78
Casco Antiguo	Nht Altea	182	950	1671	19	50	51	758,76	74
Zona centro residencial	Llanos Del Castillo	42	433	760	10	29	80	834,06	65
La Olla - Cap Negret	Cap Negret	91	497	479	18	66	30	935,36	51
Frente litoral suelo urbano	Nueva Fachada	10	128	225	8	30	60	1.020,97	48
Piteres - Foieta	Piteres	28	324	569	9	19	51	1.076,29	47
La Olla - Cap Negret	Cap Negret Norte	14	39	38	36	166	30	438,44	47
Casco Antiguo	Nuh	19	547	960	3	10	84	1.413,42	41
Zona centro residencial	Garganes	121	2650	4652	5	14	92	891,95	37
Frente litoral	Pla De Albes	59	596	1046	10	25	60	624,27	37
Zona centro residencial	Avda De La Nucia	12	293	514	4	14	79	1.030,91	33
La Olla - Cap Negret	Nucleo De La Olla	37	372	358	10	48	30	968,27	29
La Olla - Cap Negret	Olla Carretera (H2)	33	68	65	49	231	30	175,55	26
Extrarradio	Rotes San Chuchim (D1)	19	126	221	15	46	47	333,00	24
Zona centro residencial	Camino De La Huerta	6	286	502	2	6	79	1.137,04	19
Urbanizaciones de la Costa	Mascarat Norte	270	1262	2217	21	59	30	231,19	15
Piteres - Foieta	San Jeronimo	17	185	325	9	25	51	291,99	14
La Olla - Cap Negret	Olla Costa	7	27	26	26	123	30	151,57	12
Altea la Vella	Altea La Vella Nht	5	79	239	6	11	32	542,71	11
Urbanización de la Sierra	Alhama Candela	5	72	31	7	68	32	456,08	10
Altea la Vella	Altea La Vella Carretera	9	137	293	7	14	32	387,01	8
Urbanizaciones de la Costa	Mar Y Montaña I	12	242	277	5	20	30	388,75	6
Extrarradio	Unidad Cap Blanc	9	150	144	6	31	47	193,43	5
Extrarradio	Rotes San Chuchim	14	117	206	12	47	47	96,33	5
La Olla - Cap Negret	Villa Gadea	17	251	242	7	33	30	213,67	4
Urbanización de la Sierra	Paradiso	52	281	132	19	222	32	67,00	4
Urbanizaciones de la Costa	Galera Baja Y Galera Del Mar	17	124	141	14	89	30	94,21	4
Urbanización de la Sierra	Sierra De Altea Golf	76	298	251	26	159	32	47,19	4






Piteres - Foieta	Foieta	5	79	139	6	19	51	119,26	4
Urbanización de la Sierra	Galera De Las Palmeras	38	137	114	28	198	32	42,21	4
Urbanización de la Sierra	Sierra De Altea I	70	316	266	22	161	32	50,94	4
Urbanización de la Sierra	Mimosas	12	91	77	13	91	32	84,17	4
Urbanización de la Sierra	Urlisa I	44	287	240	15	118	32	69,51	3
Urbanización de la Sierra	La Malla	160	1231	1041	13	86	32	79,21	3
Urbanización de la Sierra	Sierra De Altea li	63	395	170	16	201	32	57,13	3
Urbanización de la Sierra	Jardin De Alama	6	30	13	20	208	32	42,93	3
La Olla - Cap Negret	Tosal De Molar	7	71	68	10	51	30	84,25	2
Extrarradio	Urb Montahud	4	68	104	6	27	47	88,09	2
Urbanización de la Sierra	Urlisa li	28	251	211	11	93	32	67,10	2
Urbanizaciones de la Costa	Mascarat Sur	30	114	134	26	138	30	29,96	2
Urbanización de la Sierra	Santa Clara	18	196	135	9	76	32	78,40	2
Urbanización de la Sierra	Finca Alhama (Znd-Re-1)	13	74	32	18	238	32	37,79	2
La Olla - Cap Negret	Urb La Olla	3	35	34	9	59	30	58,56	2
Urbanizaciones de la Costa	Galera De Las Palmeras 2	6	66	55	9	75	30	43,37	1
Urbanización de la Sierra	Urlisa lii	5	48	40	10	75	32	19,73	1
Extrarradio	Carretera De La Nucia	1	44	77	2	6	47	61,08	1
Piteres - Foieta	Carbonera 2	0	0	0	0	0	51	0,00	0
Altea la Vella	Altea La Vella Nuh2	0	25	76	0	0	32	308,87	0
Altea la Vella	Altea La Vella Nuh1	0	3	9	0	0	32	217,06	0
Altea la Vella	Altea La Vella Ais	0	5	15	0	0	32	30,24	0
Altea la Vella	Altea La Vella Ampliación	0	4	8	0	0	32	11,90	0
Piteres - Foieta	Carbonera 1	0	1	2	0	0	51	9,88	0
ZUR+TR	Tolerancia Industrial	3	13	26	23	69	0	9,22	
ZUR+TR	Costera-Almendras	2	1	2	200	300	0	2,87	
Rústico-Diseminado	Rústico-Diseminado	117	645	1223	18	52	0	2,56	

Tabla 57: Datos del IPRE, y IVST por subzonas de Altea. Elaboración propia. Censo de la Vivienda (2021); TCV (2024); Núcleos de población (INE, 2023).



PROPUESTA DE INDICADOR PARA CUALIFICAR LAS SUBZONAS MÁS VULNERABLES A LA PROLIFERACIÓN DE LAS VUT EN EL MUNICIPIO DE ALTEA.

Formula: $IPRE * \%VP / 100 * \text{densidad de viviendas} / 100$

Vulnerabilidad	
	61 - 215
	31 - 60
	11 - 30
	1 - 10
	otros

Fuente: Elaboración propia, con datos del Censo de la vivienda (2021); Catastro (2024); TCV (2024).

0 1.000 2.000 m



Imagen 31. Indicador ponderado: propuesta para la regulación de las VUT por subzonas urbanísticas. Fuente: TCV (2024); Censo de viviendas (INE, 2021)

3. RESULTADOS:

- Según la Tabla 58, se presentan los resultados del IVST en Altea en orden decreciente. Las subzonas de **Avenida, Paseo Marítimo, Fachada Marítima, Carrer La Mar, Clot de Mingot, Llanos del Castillo, NHT Altea y NUH (Pequeño)** son las más vulnerables social y territorialmente a la proliferación de VUT. Estas áreas destacan por su alta densidad de viviendas y un elevado porcentaje de viviendas principales, factores que aumentan su vulnerabilidad ante el crecimiento de VUT

4. IMPLEMENTACIÓN Y REVISIÓN DE LA REGULACIÓN (ZONAS VULNERABLES):

- Con base en el **indicador IVST**, se ha establecido una clasificación de las subzonas de Altea según sus niveles de vulnerabilidad frente al desarrollo de las VUT. Como se puede observar en la tabla, las subzonas se han dividido en 5 intervalos distintos⁶. Las áreas con altos valores en el indicador serían prioritarias para la regulación.

A partir de estos resultados, se propone una clasificación que agrupa las subzonas urbanas en cinco ámbitos, según el grado de vulnerabilidad de cada una, determinado mediante la aplicación de este indicador ponderado:

- Vulnerables:** Las **subzonas** con un **indicador mayor que 61** se consideran áreas en una situación de vulnerabilidad socio territorial. Estas subzonas urbanas están experimentando tanto presión residencial como presión turística, lo que genera cambios en los usos del suelo y puede fomentar procesos de gentrificación. Es importante buscar un equilibrio entre el desarrollo del turismo y el desarrollo territorial sostenible en estas subzonas. Estas áreas requieren una atención prioritaria, junto con la implementación de medidas regulatorias específicas para mitigar su vulnerabilidad y promover su sostenibilidad a largo plazo.
- Riesgo alto de Vulnerabilidad:** Las **subzonas** con un **indicador entre 31 y 60** son áreas que no se clasifican como vulnerables, pero debido a su alta densidad de viviendas de primera residencia, son más sensibles al desarrollo turístico y a la presión que este ejerce sobre sus espacios. Representan zonas donde la combinación de factores como la presión residencial, el porcentaje de viviendas principales y la densidad habitacional evidencia un riesgo de alta vulnerabilidad al posible incremento de las Viviendas de Uso Turístico (VUT). En otras palabras, en estas subzonas, el aumento de las VUT impacta de manera directa en el sector residencial regular y, por ende, en la población local. Los datos sugieren que estas áreas son especialmente sensibles a impactos sociales como molestias, ruido y congestión vehicular.
- Riesgo medio de vulnerabilidad:** Las **subzonas** con valores entre **el 11 y el 30** se destacan por la alta concentración de **VUT en comparación con las subzonas anteriores**. Estas siguen siendo zonas de alta demanda debido al **stock de viviendas de uso no principal y viviendas vacías** existentes. Sin embargo, al estar naturalmente destinadas al turismo residencial, **no representan un problema tan significativo en términos de saturación turística. Aun así, es importante regular las VUT siempre que se observen los efectos negativos** que puede ocurrir por la saturación, sobre todo en las fincas y edificios de vocación turística.
- Riesgo bajo Vulnerabilidad:** Las subzonas con valores entre el 1 y el 10 destacan por su alta concentración de VUT, así como por altas tasas de IPRE e IPTUR. No obstante, debido a su bajo porcentaje de viviendas de uso principal, muestran un indicador de vulnerabilidad considerablemente bajo en comparación con otras subzonas. Estas áreas siguen siendo de alta demanda debido al notable stock de viviendas de uso no principal y de viviendas vacías disponibles. En términos de saturación turística, aunque el índice sea de 115, estas subzonas no representarían, al menos a priori, un problema significativo para la población local. Según se ha analizado en encuestas y talleres participativos para estos ámbitos, el incremento de las VUT no parece ser, de momento, un problema visto desde los datos cuantitativo como a nivel cualitativo.

- Otros:** En el ámbito E se mantendrán las subzonas con un nivel de vulnerabilidad de 0, dado que aún son áreas de expansión urbanística de la ciudad y, en el futuro, serán urbanizadas. No obstante, eventualmente deberán incorporarse en las zonas B, C o D.

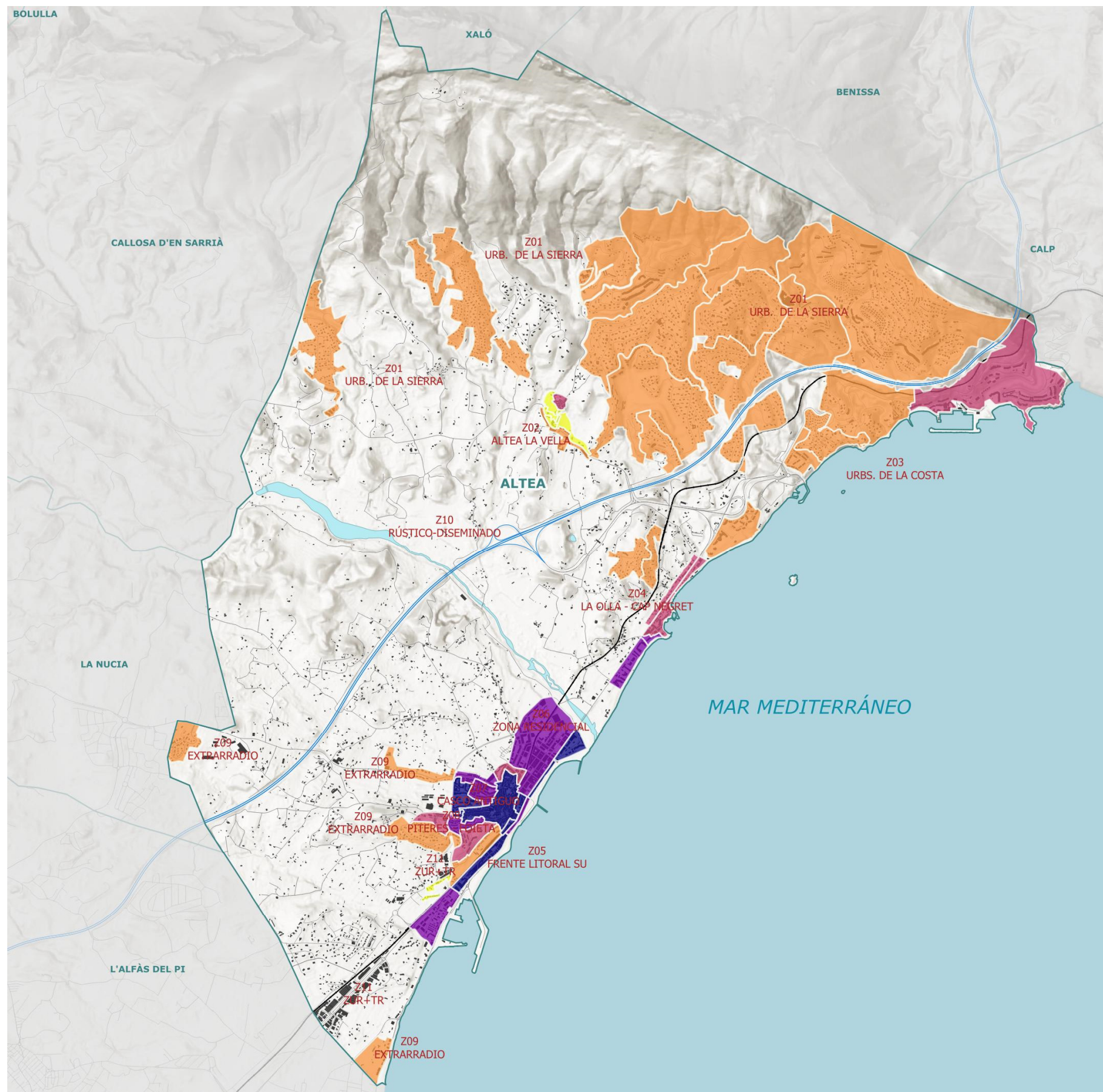
Subzonas	Intervalos	Característica
Avenida; Paseo Marítimo; Fachada Marítima; Carrer La Mar; Clot de Mingot; Llanos del Castillo; NHT Altea; NUH (Pequeño)	61 215	Vulnerables
Avda de La Nucia; Cap Negret Norte; Cap Negret; Garganes; Nueva fachada; NUH; Piteres; Pla de Albes	31 - 60	Riesgo alto de vulnerabilidad
Altea la Vella NHT; Camino de la Huerta; Mascaret Norte; Núcleo de la Olla; Olaa carretera (H2); Olla Costa; Rotes San Chuchim (D1); San Jeronimo	11 - 30	Riesgo medio de Vulnerabilidad
Alhama Candela; Altea La Vella Carretera; Carretera De La Nucia; Finca Alhama (Znd-Re-1); Foieta; Galera Baja Y Galera Del Mar; Galera De Las Palmeras; Galera De Las Palmeras 2; Jardin De Alama; La Malla; Mar Y Montaña I; Mascarat Sur; Mimosas; Paradiso; Rotes San Chuchim; Santa Clara; Sierra De Altea Golf; Sierra De Altea I; Sierra De Altea II; Tosal De Molar; Unidad Cap Blanc; Urb La Olla; Urb Montahud; Urlisa I; Urlisa II; Urlisa III	1 - 10	Riesgo bajo de Vulnerabilidad
Altea La Vella Ais; Altea La Vella Ampliación; Altea La Vella Nuh1; Altea La Vella Nuh2; Carbonera 1; Carbonera 2	0	otros

Tabla 58: Resultado del IVST y la clasificación de las subzonas según su grado de vulnerabilidad frente las VUT. Elaboración propia.

Considerando los resultados del indicador de vulnerabilidad territorial y los intervalos determinados, la propuesta normativa sugiere dividir la ciudad de Altea en zonas clasificadas según su grado de vulnerabilidad, aplicando regulaciones específicas y niveles de tolerancia en función de esta clasificación.

Según el nivel de vulnerabilidad de cada área, el ayuntamiento puede tomar la decisión de aplicar desde la prohibición total en aquellas zonas con características más residenciales, hasta la implementación de limitaciones parciales en las áreas de alta demanda. Este enfoque permitirá adaptar las regulaciones según las particularidades y necesidades específicas de cada ámbito urbano, garantizando así una gestión más equilibrada y eficaz del uso de las VUT en Altea.

⁶ Se han excluido las subzonas que corresponden a las zonas urbanísticas Rústico-Diseminados y Tolerancia Industrial.



PROPUESTA DE ÁMBITOS PARA LA REGULACIÓN DE LAS VUT EN EL MUNICIPIO DE ALTEA.

La propuesta de ámbitos se desarrolló con base en los resultados del indicador de vulnerabilidad socio territorial.

Ámbitos

- ámbito A (vulnerables)
- ámbito B (riesgo alto de vulnerabilidad)
- ámbito C (riesgo medio de vulnerabilidad)
- ámbito D (baja vulnerabilidad)
- ámbito E Otros

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del TCV (2024); Catastro (2024); Población (INE, 2023); Censo de la Vivienda (INE, 2021)

0 1.000 2.000 m



Imagen 32. Ordenación de VUT en la ciudad de Barcelona. Fuente: Ajuntament de Barcelona.

4.2 Bloque II. Otras propuestas de actuación: talleres participativos y buenas prácticas

A parte de la propuesta urbanística, es fundamental integrar el fenómeno de las VUT desde una perspectiva inclusiva y participativa. Para ello, el trabajo se apoya en dos fuentes principales de información y sugerencias:

1. Los talleres participativos realizados con la ciudadanía.
2. El análisis de buenas prácticas implementadas en otros países.

Los talleres participativos son una pieza clave en el desarrollo de las distintas propuestas. A través de estos espacios de diálogo y colaboración, los ciudadanos pudieron expresar sus preocupaciones, ideas y recomendaciones acerca del impacto de las VUT en Altea. Este enfoque participativo asegura que las soluciones planteadas respondan genuinamente a las necesidades y realidades locales, fortaleciendo así la cohesión social y promoviendo una gobernanza más democrática y cercana a los ciudadanos. Paralelamente, se considera fundamental estudiar y adaptar las mejores prácticas que han sido exitosas en otros contextos nacionales o internacionales. El análisis comparativo de políticas y estrategias efectivas permite identificar modelos y enfoques que podrían ser adaptables a la realidad de la ciudad. Estas buenas prácticas sirven como un “benchmarking” que garantiza que las propuestas no solo sean innovadoras, sino también viables y respaldadas por experiencias positivas en escenarios que pueden ser similares.

Estas dos dimensiones (la participativa y el aprendizaje de prácticas exitosas) conforman el fundamento de esta propuesta. La combinación metodológica enriquece el trabajo y proporciona una base sólida para la implementación de políticas efectivas adaptadas a las demandas y desafíos actuales relacionados con las VUT.

4.2.1 Nivel de apoyo con el Estado (1): Agencia Tributaria

El gobierno del Estado puede colaborar en materia de **fiscalidad**. Así, la Agencia Tributaria debe asumir su labor de control e inspección en materia de cumplimiento de las obligaciones fiscales conforme a la legalidad vigente. Las VUT generan unas rentas bien en concepto de actividad económica, bien como rendimientos del capital mobiliario que han de tributar, de control y lucha en definitiva contra la economía sumergida, en el marco de la que se está desarrollando una actividad en competencia desleal con otros sectores turísticos. Esto significa atajar el posible fraude por parte de las VUT, en la dirección que la propia Agencia señala estar desarrollando en los últimos años, utilizando para ello incluso herramientas tecnológicas a través de *big data* (plataformas P2P-Airbnb y la Agencia Tributaria en términos informativos dentro del marco legal vigente).

4.2.2 Reforma fiscal-impositiva (2): Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), es un tipo de gravamen municipal que divide los inmuebles según su naturaleza rústica, urbana o características especiales. Sin embargo, esta ordenanza agrupa en una misma categoría todos los inmuebles, sin distinguir entre aquellos que son de uso principal, uso ocasional (viviendas vacías) y las VUT. Por tanto, considerar estas viviendas de manera igual desde el punto de vista fiscal puede no reflejar adecuadamente sus diferencias. Es importante que las políticas fiscales puedan reconocer estas diferencias y establecer medidas adecuadas para cada tipo de vivienda, garantizando al mismo tiempo un tratamiento equitativo y justo para todos los propietarios y contribuyentes. Abre el debate sobre la necesidad de ajustar en las ordenanzas fiscales y en la regulación urbana, estas particularidades de cada tipo de vivienda. Algunas ciudades ajustan sus ordenanzas fiscales diferenciadas a los inmuebles destinados a vivienda turística.

4.2.3 Reforma fiscal-impositiva (3): Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

Los consistorios pueden explorar sus ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto sobre actividades económicas (IAE), la cual contempla cuatro categorías según la ubicación de la actividad económica. Dado que la mayoría de las VUT se encuentran en el casco antiguo y en zonas costeras y considerando que según la ley de turismo las VUT también son consideradas alojamientos turísticos, este enfoque podría ser una vía de acción más para el municipio. No obstante, existe un límite de facturación para recaudar este impuesto cuando supera el millón de €, por lo que el gravamen de este impuesto se aplicaría a grandes tenedores (gran facturación).

4.2.4 Reforma fiscal-impositiva (4): Tarifa de agua y tratamiento de RSU

La ordenanza de tasa de residuos o de agua no distinguen entre las viviendas de uso principal y las VUT. Por ejemplo, en municipios como el Poble Nou de Benitatxell o Benidorm, se ha establecido una diferenciación en las tasas según el tipo de vivienda. Así, en algunos municipios se reconoce que las VUT generan una mayor cantidad de residuos debido a la rotación constante de huéspedes, lo que aumenta la carga en los servicios de recogida de basura y limpieza urbana. Por lo tanto, es posible aplicar tarifas diferenciadas para cubrir los costos adicionales asociados.

Advertir que las tarifas de agua ya son progresivas en Altea, pero cabrían revisiones al alza si se considerara necesario.

4.2.5 Requisitos para ejercer la actividad: Compatibilidad, habitabilidad y juntas de propietarios

Mantener el Informe de Compatibilidad Urbanística municipal (como paso previo a la legislación ante TCV), con criterios de habitabilidad claros y de calidad. El criterio de entrada respetará los niveles de zonificación urbana previsto en el planeamiento urbanístico de Altea (tras la modificación derivada a partir de este estudio). El informe no será permanente y debería ser renovado con una vinculación georreferenciada de la base catastral, número de registro y dirección. Es necesario ubicar 180 VUT que aparecen en lugares incorrectos. La Generalitat debería tener la capacidad de gestionar automáticamente la baja de las viviendas que no cumplan con este requisito.

En relación con la Cédula de habitabilidad: Las VUT deben estar en las condiciones exigidas para cualquiera vivienda (sin menoscabo de las dos calificaciones que asigne TCV). A las nuevas se les exigirá en todo caso y a las ya inscritas que no cumplan, se les aplicará el régimen transitorio del Decreto que regula las VUT en la Comunitat Valenciana.

La implantación y el ejercicio de las VUT ha de ser compatible el emplazamiento con el Instrumento de Ordenación Urbanística aplicable. También ser sometido al procedimiento establecido en el Anexo de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana (epígrafe 13.2.7).

De la autorización de la Junta de propietarios del edificio en propiedad horizontal⁷: Necesidad de ACUERDO CUALIFICADO de la JUNTA para el USO VUT en EDIFICIOS RESIDENCIALES. La actividad de alojamiento turístico en viviendas ubicadas en edificios de uso residencial sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos y, además, requerirá de acuerdo de la Junta de Propietarios que debe ser adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de todos los propietarios.

Es muy importante crear un Registro de las Comunidades de Propietarios para evaluar el nivel de tolerancia de las VUT y hacer un adecuado seguimiento. Este trabajo debe vincularse al informe de Compatibilidad como motivo de autorización o denegación. El ayuntamiento puede fomentar la implicación de las Comunidades de Propietarios en las medidas para garantizar la integración y convivencia. El registro debe listar los edificios residenciales saturados por VUT, así como de aquellas fincas que se oponen a la autorización de nuevas VUT.

4.2.6 Condición técnica de los edificios: planta baja, entreplanta y zonas de acceso independiente

Es fundamental limitar la presencia de las VUT a viviendas situadas en plantas bajas, entreplantas, y, en casos excepcionales, primeras plantas. El objetivo es evitar la proximidad directa de VUT con viviendas principales para mejorar la convivencia entre residentes permanentes y turistas. Según el ordenamiento detallado, las VUT deberían situarse en plantas bajas o entreplantas en todas las zonas. Se pueden plantear excepciones justificadas derivadas de informe municipal (por ejemplo, en caso de las urbanizaciones como la Sierra y la Costa, y otras similares que puedan surgir, siempre que se respeten las ratios de presión residencial o turística vigentes al momento de solicitar el informe de compatibilidad urbanística). Reforzar el aislamiento acústico.

Estas medidas no se aplicarían de forma retroactiva, pero cualquier vivienda en pisos superiores a la entreplanta que se otorgue de baja, no podría ser reemplazada por otra VUT.

⁷ REFERENCIA. art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal

4.2.7 Coordinación en el ámbito de aplicación del Decreto Ley regulador de alojamientos y VUT

En el Decreto 20/2021 se reconoce únicamente la figura de las VUT para aquellas viviendas en las que se ejerza de forma profesional y habitual y que no tengan carácter de residencia permanente. En este sentido, **deja fuera a la población que busca una residencia habitual en forma de alquiler**. A continuación, se plantean algunas cuestiones para su desarrollo dentro del marco legal vigente (Decreto de VUT de TCV):

- Indivisibilidad del alquiler: Prohibición de alquilar por habitaciones (según Decreto de VUT de TCV).
- Regulación de plazos: No se podrá alquilar por menos de 10 días sin licencia turística. Para alquilar una propiedad de forma temporal con fines turísticos, es obligatorio obtener una licencia turística. Es importante establecer un período mínimo de alquiler permitido. Si se desea alquilar la propiedad por menos de 10 días, se requeriría una licencia turística. Si no se cuenta con ella, el alquiler deberá ser de al menos 10 días. También cabe la posibilidad de establecer un número máximo de días anuales en los que la vivienda podría dedicarse a fines turísticos. Esta es la tendencia establecida en varias ciudades europeas que establecen entre 60 y 90 días al año.
- Relación entre arrendador/arrendatario: Cerciorarse de la residencia permanente de la persona arrendadora (empadronamiento).
- Intrusismo y competencia desleal:
 - Crear un sistema de actuación coordinada entre TCV-ayuntamiento, firmado entre ambas administraciones y con medios técnicos y económicos. Considerar la limitación de efectivos de la policía local y la carencia de técnicos para realizar inspecciones. Asignar tareas a la Policía Local o inspectores locales de otros departamentos para que, al detectar irregularidades en las VUT, informe a las concejalías de Urbanismo, Turismo y GVA.
 - Ventanilla de denuncia anónima, buzón, web y teléfono 24 h: Posibilidad de formalizar denuncias ante el Ayuntamiento, debidamente comunicada a TCV, comprometiéndose a la agilidad del trámite y, si es necesario, al envío de una inspección. Verificará que la Vivienda de Uso Turístico (VUT) esté inscrita en el Registro de TCV y cumpla con todos los requisitos autonómicos y locales. Si existen irregularidades, se solicitará formalmente la baja de la VUT ante TCV y se procederá a aplicar la sanción correspondiente.
 - Tasa turística: Los ayuntamientos no tienen la capacidad de exigir una tasa turística. Ésta, se podría implementar en medidas de minimización del impacto de las VUT en los barrios o edificios. Sería interesante otorgar a los ayuntamientos estas capacidades.
- Línea de Calidad y profesionalidad para las VUT:
 - Permite a los huéspedes presentar reclamaciones y utilizar diversas herramientas de contacto. Las VUT generalmente no disponen de estos recursos. Por ello, es necesario establecer canales de comunicación accesibles para facilitar la interacción y resolver cualquier incidencia de manera eficiente.
 - Seguridad y confort (visibilizar las dos categorías VUT). Incentivar las de mayor calidad.
 - Certificado de convenio colectivo de hostelería para trabajadores/as: Es necesario desarrollar herramientas y mecanismos que aseguren que los trabajadores involucrados en esta modalidad de alojamiento turístico gocen de condiciones laborales dignas.
- Carencia de licencias:
 - Renovación cada 5 años: Garantiza el mantenimiento de requisitos legales al día. Permite revisar que las condiciones de seguridad, accesibilidad y calidad se cumplan.
- Transmisión patrimonial y licencia turística:
 - Existen más VUT registradas en TCV que las realmente están en funcionamiento. Esto podría indicar prácticas especulativas, como que los propietarios obtengan licencias para añadir valor a sus propiedades en la venta. Esta situación resulta perjudicial para el mercado y fomenta la especulación inmobiliaria. Es importante implementar restricciones sobre la transferencia de licencias a nuevos propietarios para evitar estas prácticas (subida de precios y márgenes).

4.2.8 Otras propuestas de acción municipalizada (competencia local). Detalle en Anexo III

En la búsqueda de un desarrollo turístico sostenible y equilibrado para Altea, es fundamental abordar de manera integral los diversos aspectos que afectan tanto al turismo como a la comunidad local. Este enfoque implica la planificación y regulación del turismo para preservar el carácter cultural y tranquilo del municipio.

- **Redefinir el modelo turístico:**
 - Para que el turismo en Altea sea sostenible, debe existir una planificación integrada del territorio. Esto garantizará un equilibrio entre el desarrollo económico y el respeto por los valores ecológicos, culturales y sociales. El proceso participativo revela la necesidad de abrir un debate sobre el modelo turístico que Altea. Reafirmar el planteamiento de pueblo cultural, con tipismo y tranquilo del Mediterráneo. Este debate debe conducir a la adaptación de las campañas de promoción al modelo deseado y no a la promoción indiscriminada que provoca una demanda excesiva.
 - VUT como concepto de "capacidad de carga"⁸: Este concepto comporta que los lugares turísticos tienen ciertos límites a determinados crecimientos (López Bonilla, J.M. et al., 2008). En este sentido y de acuerdo con los talleres ciudadanos, es recomendable adoptar una serie de umbrales de capacidad de carga para racionalizar el uso intensivo y prevenir el deterioro de los recursos debido a las actividades turísticas.
 - Posibilidad de Redacción de planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y plan de ordenación de los recursos turísticos (PORT) en detalle: Casco antiguo, Paseo Marítimo y Frente Litoral (Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana).
- **Sistema de (Carnet) de puntos para las VUT:**
 - Se puede plantear la utilización de un sistema de Carnet por Puntos con la intención de disuadir las malas prácticas o incumplimientos en la normativa. Con una escala de penalización de puntos en base a la gravedad de las faltas cometidas por los inquilinos, que afecten a la integración y convivencia. Una vez perdidos los puntos, se retirará la compatibilidad urbanística y el propietario no podrá alquilar el inmueble como alquiler turístico durante un plazo de tiempo, debiendo volver a hacer la tramitación de nuevo.
- **Desarrollo de una política de vivienda entendida como bien público:**
 - El desarrollo de una política de vivienda pública integral e inclusiva, es una garantía para frenar el desplazamiento de la población y para frenar la especulación inmobiliaria en el mercado de alquiler y de compra de vivienda. Sería necesario potenciar el papel de las bolsas de vivienda en zonas urbanas exentas de VUT. Se trata de ofrecer servicios "de llave en mano" que proporcionen todas las facilidades en la tramitación del alquiler y eliminen las inconveniencias del proceso de alquiler de uso turístico, de seguridad a las y los arrendatarios, de manera que lo que pierden en rentabilidad económica por el alquiler de las viviendas para uso turístico lo ganen en estos elementos. Estas intervenciones podrían ser acompañadas por otras actuaciones destinadas a abordar la escasez estructural de vivienda asequible: la activación del stock de vivienda vacía, el aumento en la provisión de vivienda social. Debe enmarcarse en el marco del nuevo plan general con un % obligado de vivienda pública mínimo del 30% de la edificabilidad (techo).
- **Crear el Observatorio de la VUT de Altea⁹ (Visor geográfico), que permita ir actualizando el territorio donde actuar.**
 - Visor geográfico del Ayuntamiento de Altea, que incluirá la información de la plataforma referente a las VUT comercializadas en plataformas con el registro en TCV. Los campos pueden ser variados: Informes de Compatibilidad Turística emitidos, Habitabilidad, DIC, categorías, comercialización activa en algún momento del año. En el medio plazo, unificación con bases de datos P2P. Incorporaría datos sujetos a protección (propietario y agente responsable), así como detalles de la zona, sección censal, calle, edificio, planta y número de licencia. El visor debe cruzar el dato de plataformas P2P para perseguir el fraude.

⁸ Aunque los resultados de los talleres y la encuesta muestran un patrón similar, es importante señalar que no todos los grupos, especialmente los representantes de las viviendas de uso turístico (VUT), estaban completamente convencidos de la existencia de una saturación. Incluso aquellos que reconocían cierta saturación tenían reservas sobre la idea de que esta fuera exclusivamente atribuible a las VUT. Según este colectivo, la alta afluencia diaria de visitantes a la ciudad también contribuye significativamente a la saturación experimentada.

⁹ Tras la aplicación y concreción del REGLAMENTO (UE) 2024/1028 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE), se podrá incluir la información de las plataformas de comercialización.

5 REFERENCIAS

5.1 Bibliografía

Ayuntamiento de Madrid, Junta Municipal de Distrito Centro (2017). *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito Centro*. Madrid: Red2red consultores, 123p.

Ajuntament de València. 2017. "Estudio de Dimensionamiento de La Oferta de Viviendas de Uso Turístico En València."

Arana, E. (2018). *La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias*. Recuperado el Octubre de 2018,

<https://revistasonline.inap.es/index.php/REALA/article/view/10545/11296>

Blal, I., Singal, M., & Templin, J. (2018). Airbnb's Effect on Hotel Sales Growth. *International Journal of Hospitality Management*, 73, 85-92. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.02.006>

Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D., 2017. The sharing economy and housing affordability: evidence from Airbnb. Disponible en: <https://ssrn.com/abstract=3006832>

Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Junta de Andalucía (2020). Análisis de las Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía. Equipo redactor: Universidad de Málaga, Instituto Universitario de Investigación de Inteligencia e Innovación Turística; Alfonso Cerezo Medina, María Jesús Perea Medina; Universidad Complutense de Madrid.

Comisión Nacional de los mercados y la competencia (2018). E/CNMC/003/18/ Estudio Sobre La Regulación De Las Viviendas De Uso Turístico En España. Colección estudios de mercado.ISSN: 2792-5919

ESADE Business School (2015). Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España. informe de resultados. Madrid: FEVITUR.

Exceltur. (2015). Alojamiento Turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Madrid: Exceltur.

Exceltur, 2016. Observaciones al Estudio de la CNMC sobre nuevos modelos de prestaciones de servicios y la Economía colaborativa (E/CNMC/004/15). Madrid, EXCELTUR

Exceltur, 2022. Estudio ReviTUR. Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento. Noviembre 2022.

Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of Change. In Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of Change* (pp. xiii-xlii). London: MacGibbon & Kee.

García-Hernández, M., de la Calle-Vaquero, M., & Yubero, C. (2017). Cultural heritage and urban tourism: Historic city centres under pressure. *Sustainability*, 9(8), 1346. <https://doi.org/10.3390/su9081346>

Instituto Municipal de Turismo del Ayuntamiento de Córdoba (2019). *Estudio sobre la Vivienda con Fines Turísticos en la Ciudad de Córdoba*. Córdoba: Espacio común COOP.

Jimeno I., Aledo, A., y Ortuño, A., 2018. Airbnb on the Costa Blanca. Diagnosis and proposal of social and tourist integration. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 13(7), 1008-1019.

Rodríguez-Antón, J.M., Alonso-Almeida, M^a. M., Rubio-Andrada, L., Celemín-Pedroche, M.S., 2016. La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, 88, 259-283

UOPV. (2017). *La economía colaborativa y la vivienda turística no reglada: el caso de Valencia*. Valencia: Unió hotelera provincia de Valencia.

Vera, JF. (1987). *Turismo y urbanización en el litoral Alicante*. Ed. Diputación de Alicante, Instituto Alicantino de Cultura Juan Gil Albert, 441 pp.

5.2 Fuentes estadísticas y encuestas

Instituto Nacional de Estadística, INE. (2011). Censos de Población y Viviendas 2011.

Instituto Nacional de Estadística, INE. (2011). Censos de Población y Viviendas 2021

Turisme Generalitat Valenciana, 2024. Datos Abiertos. Viviendas Turísticas. Enlace web: <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>

Plataforma URBO (2023)

Idealista.com. Estadísticas. (FEBRERO DE 2024)

Encuesta de ocupación hotelera (EOH). Datos provisionales 2016 y datos enero 2017. INE

Labora de la Comunidad Valenciana (2024). Datos estadísticos.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.). Datos estadísticos

Ayuntamiento de Altea. (s.f.). Datos de Licencias de obras

Ayuntamiento de Altea. (s.f.). Datos de los informes de compatibilidad urbanística

5.3 Normativa

AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETENCIA. *Nota sobre la aprobación inicial del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) de Barcelona*. Ref. n°. OB 26/2016

Constitución Española de 1978.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

BARCELONA. Plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona. Aprobado el 27 de enero de 2017

COMUNIDAD DE MADRID. DECRETO 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid

COMUNIDAD DE MADRID. Plan Estratégico de Turismo 2015-2019

DECRETO-LEY 3/2023, DE 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso de Cataluña.

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.

DECRETO 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico de Euskadi.

DECRETO 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

MADRID. Plan Estratégico de Posicionamiento Internacional de la Ciudad de Madrid (2012 - 2015)

MADRID. Plan estratégico de turismo Ciudad de Madrid 2012-2015

PAÍS VASCO. Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos

DECRETO 1-2011, de 13 de enero del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

PGOU Altea – vigente



6 ANEXO I. EL MARCO JURÍDICO PARA LA REGULACIÓN DE LAS VUT

La base jurídica europea de la economía colaborativa o de las empresas intermediarias de alojamiento en viviendas, se encontraría amparado a nivel general, en el Artículo 16 de la Carta Europea de Derechos Humanos, de 7 de diciembre del año 2000. Lo hace bajo el título Libertad de empresa, que establece lo siguiente: *"Se reconoce la libertad de empresa de conformidad con el Derecho comunitario y con las legislaciones y prácticas nacionales"*.

La distribución de competencias en el ámbito del turismo a nivel nacional se regula en la Constitución Española. Por ejemplo, el artículo 148.1.18 reserva a las autonomías la competencia exclusiva en materia de *"promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial"*, mediante la atribución expresa de la misma a través de los Estatutos de autonomía. También debe considerarse el artículo 149.1. 6, que otorga al Estado en exclusiva la competencia en materia mercantil, lo que tiene implicaciones importantes en relación con los sujetos que intervienen en la actividad turística y con la prestación de servicios que realizan. Esto incluye la aplicación de la normativa en materia de defensa de la competencia, servicios de la sociedad de la información, comercio electrónico y protección de los consumidores y usuarios. Asimismo, se debe tener en cuenta el artículo 149.1.8., que reserva al Estado la competencia en cuanto a la legislación civil, dentro de la cual se encuentra la normativa en materia de arrendamientos.

Por tanto, la legislación turística en España está compuesta principalmente por normas autonómicas, que regulan aspectos relacionados con el desarrollo de la actividad turística, la ordenación del turismo y los sujetos que intervienen en él. Sin embargo, el contrato y el alquiler se sujetan a los Códigos de Comercio y al Código Civil. La actividad empresarial debe cumplir, por un lado, con las normas mercantiles aplicables (como llevar contabilidad, entre otras). También cumplir con las normas administrativas que puedan aplicarse debido a la especificidad de la actividad. En el caso de las actividades turísticas, como se ha mencionado, la CE asigna a las Comunidades Autónomas las competencias en materia de ordenación y supervisión.

6.1 Normativa en materia de arrendamientos urbanos

En el proceso de delimitación de la normativa aplicable a los arrendamientos de viviendas turísticas, se sujeta a la consideración de lo que es un arrendamiento. Si bien rige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, introdujo una modificación en el artículo 5 de la primera ley, añadiendo una nueva disposición que excluye del ámbito de aplicación de la LAU la *"cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada para uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con fines lucrativos, cuando esté sujeta a un régimen específico derivado de la normativa sectorial"*. A esta normativa sectorial se refiere a la regulación autonómica del turismo.

Según esta disposición, tanto el arrendador como el arrendatario, conocidos como huésped y anfitrión en el contexto del arrendamiento colaborativo, no pueden celebrar un contrato basado en la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando la cesión de la vivienda esté sujeta a un régimen sectorial, como ocurre en el ámbito del turismo.

Desde la exclusión de las VUT de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en el año 2013, las autonomías han legislado creando el marco jurídico aplicable a este tipo de viviendas, generando con ello un intenso debate jurídico y doctrinal. Ante esta transferencia de competencias, las Comunidades Autónomas han optado por regular este tipo de arrendamientos con enfoques diversos. Como resultado, se ha producido una multiplicidad de definiciones legales sobre el concepto de las VUT, así como una disparidad sobre los requisitos que deben cumplir para ejercer esta actividad económica. Sobre estos requisitos, muchas CCAA se han podido extralimitar imponiendo injustificadamente ciertas prescripciones, tal y como lo ha entendido la propia Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, además de distinta jurisprudencia. En este estudio se pretende sintetizar el estado de la situación regulatoria en España, haciendo hincapié sobre las notas definitorias del concepto de las VUT y sobre la legalidad de los requisitos normativos bajo la óptica de los principios de buena regulación económica.

6.2 Normativa relativa a la defensa de la competencia

Es común encontrar en la normativa autonómica, incluida la normativa valenciana, la regulación del alquiler vacacional con fines turísticos, justificada como una medida preventiva contra prácticas intrusivas o desleales. Las administraciones autonómicas argumentan que esta regulación se basa en motivos de interés general, como la seguridad pública, la protección de los usuarios de servicios turísticos y la preservación del medio ambiente y el entorno urbano (en línea con las competencias atribuidas por la Constitución).

En cuanto a los requisitos relacionados con el contenido contractual, como los equipamientos o la superficie mínimos de la vivienda, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), junto con organismos autonómicos de ámbito similar, han emitido dictámenes que cuestionan la legislación autonómica en estas materias. Esto ocurre pese a que la postura de la CNMC tienda a ser más proclive a una ausencia de regulación por no considerarla *"necesaria"* en algunos aspectos, ya que, literalmente proclama *"Se plantea si tiene sentido imponer los mismos requisitos a un particular que alquila su vivienda de forma esporádica y no profesional como a un empresario dedicado de manera profesional a la explotación turística"*. Este debate ha sido superado, aunque con dificultades, a lo largo del tiempo.

Por tanto, es fundamental destacar que la regulación del alquiler vacacional con fines turísticos debería buscar el equilibrio de los intereses del propietario, del turista y la comunidad local, asegurando la calidad y seguridad de los alojamientos, así como la convivencia en el entorno.

6.3 Normativa en materia de contratación electrónica, de protección de consumidores y usuarios

El desarrollo de servicios de sociedad de la información por parte de una plataforma, junto con la contratación telemática entre arrendador y arrendatario, requiere la aplicación de la normativa de comercio electrónico. En España, esta normativa está compuesta principalmente por la Ley 34/2002, de 11 de julio, sobre servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico (LSSICE), que establece el marco general conforme a la Directiva de Comercio Electrónico. También se incluyen la Ley de Firma Electrónica y otras normativas complementarias, como el Real Decreto 1906/1999, que regula la contratación telefónica o electrónica con condiciones generales.

La LSSICE, en su artículo 23, establece que los contratos electrónicos se rigen por esta ley, así como por los Códigos Civil y de Comercio, además de la normativa civil y mercantil aplicable a los contratos, especialmente las relacionadas con la protección de los consumidores y la regulación de la actividad comercial. Esta disposición nos remite al artículo 59 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que establece que cualquier regulación sectorial de los contratos con consumidores debe respetar el nivel mínimo de protección establecido en esta norma.

6.4 Normativa en materia de propiedad horizontal

En este contexto, se aplica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH). Es importante tener en cuenta que los estatutos regulan aspectos esenciales de la Comunidad de Propietarios y pueden abordar aspectos no contemplados en la ley, siempre y cuando no sean contrarios a ésta ni al Código Civil, y deben registrarse en el Registro de la Propiedad para que afecten a terceros (artículos 5.3 y 24.2.b de la LPH).

A nivel individual, en caso de que la vivienda se encuentre en régimen de propiedad horizontal- que es la mayoría de los casos- destaca la protección derivada del artículo 7.2. Es cierto que no se trata de una vía de regulación *ad hoc* de las VUT pero, en la práctica, tiene una importancia trascendental, ya que puede prohibir absolutamente el establecimiento de una VUT para una determinada comunidad de vecinos.

En efecto, en virtud de este artículo mencionado, la comunidad de propietarios en cuestión puede ejercitar la acción de cesación de esta actividad turística cuando: (i) se encuentre prohibida esta actividad concreta en los estatutos; (ii) resulte dañosa para la finca, o (iii) sea molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita. Las normas de régimen interior que detallan la convivencia y el uso adecuado de servicios y áreas comunes, no requieren inscripción en el Registro de la Propiedad.

En general, tanto los propietarios como los ocupantes de las unidades deben abstenerse de realizar actividades prohibidas por los estatutos que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) contempla varios mecanismos de respuesta en caso de infracción, como requerimientos por parte del presidente, acciones judiciales para cesar la actividad prohibida y compensación por daños y perjuicios (artículo 7.2 de la LPH).

La prohibición derivada de los Estatutos de la comunidad puede establecerse mediante limitaciones sobre el uso, destino y aprovechamiento de los pisos. Esta prohibición puede estar expresamente establecida en los Estatutos o ser reconocida de manera indirecta por los tribunales en fórmulas genéricas como "destinar el piso exclusivamente a vivienda". Si la prohibición no está establecida inicialmente, se debe introducir mediante una modificación de los Estatutos de la comunidad de propietarios. La modificación introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, establece la necesidad del voto favorable de tres quintas partes del total de los propietarios y la posibilidad de imponer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes. Esta modificación responde a la crítica de la doctrina por eliminar la regla de la unanimidad y establecer mecanismos para aumentar los gastos en función del uso del inmueble.

Algunas comunidades autónomas han regulado las VUT en régimen de propiedad horizontal, estableciendo que sólo podrán ser comercializadas en ausencia de pacto prohibitivo de su actividad. Sin embargo, estas regulaciones no mejoran necesariamente la protección de los vecinos, ya que la comunidad de propietarios puede actuar directamente si existe dicha prohibición en los Estatutos.

Además, en el artículo 17.12 LPH, reconoce la posibilidad de que por mayoría de 3/5 se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice el alquiler vacacional, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20% y que no tengan efectos retroactivos.

6.5 Marco regulatorio de la Comunitat Valenciana

6.5.1 Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad

La regulación de las VUT en la Comunitat Valenciana se contempla en la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad, de 8 de junio de 2018. También en el Reglamento regulador de alojamiento turístico, aprobado por Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell (en adelante, "Reglamento").

Es importante destacar que, en la Comunitat Valenciana, las VUT forman parte integral de la oferta turística, una distinción relevante en comparación con otras comunidades autónomas. Es de especial interés el artículo 2 y 64 que así lo reconoce.

Además, el control administrativo de las VUT tiene una primera aplicación en el artículo 53: *"1. El ejercicio de la actividad turística empresarial es libre y cualquier prestador de servicios turísticos podrá establecerse libremente en la Comunitat Valenciana, sin otras limitaciones que las establecidas en la presente ley y demás normas legales y reglamentarias aplicables, de conformidad con la legislación civil y mercantil"*.

En cuanto la modalidad y, en su caso, clasificación con la que se inscriba la actividad o el establecimiento en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos tenidos en cuenta al efectuarla y mientras persista su carácter turístico, pudiendo revisarse de oficio o a petición de parte. Dicha revisión podrá dar lugar a una variación de su clasificación o a la baja del mismo en el Registro. La resolución del procedimiento debe notificarse en el plazo máximo de seis meses desde que se hubiese iniciado". También resulta de interés explorar la regulación de la disciplina administrativa contemplada en esta normativa. Así, el Título II detalla las infracciones que pueden ser objeto de sanción y sus correspondientes penalizaciones, así como el procedimiento inspector y la tramitación de expedientes sancionadores, lo cual proporciona una comprensión más clara de los objetivos de la ley y los incumplimientos que se buscan evitar.

Es crucial destacar la importancia del documento de inicio de actividad a través del modelo de declaración responsable. Una presentación incorrecta de esta documentación puede considerarse una infracción muy grave (artículo 93. Infracciones muy graves).

"1. El ejercicio de una actividad turística sin haber comunicado su inicio del modo legalmente determinado o sin la habilitación preceptiva para ello.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación o declaración responsable.

3. No reunir los requisitos esenciales establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad o no mantenerlos durante su ejercicio.

4. Carecer de la documentación sustancial que, de acuerdo con la declaración responsable o comunicación presentada, la persona interesada haya asegurado poseer, habiendo iniciado el ejercicio de la actividad o prestación del servicio.

5. Carecer de la garantía exigida por la norma correspondiente o, disponiendo de la misma, que no alcance la cuantía exigida por la norma.

6. No disponer de un plan de autoprotección inscrito en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección, en los supuestos en que ello es preceptivo.

7. El incumplimiento de la normativa de protección y prevención de incendios, medidas de seguridad, o de sanidad e higiene, cuando entrañe grave riesgo para la integridad física o salud de las personas.

8. Cualquier acción que intencionadamente denigre las costumbres, tradiciones, creencias o indumentaria de una persona usuaria de servicios turísticos y no constituya una infracción penal.

9. El incumplimiento de los derechos reconocidos a los trabajadores de las empresas turísticas y de los prestadores de servicios turísticos por parte de estas y, por tanto, la falta de garantías de un empleo digno y de calidad".

En el artículo 94 se contemplan multas de 10.000 € hasta 600.000 €, con clausuras de establecimiento o cese de la actividad permanente para las infracciones muy graves.

6.5.2 Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana

El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, presenta diversas novedades destinadas a mejorar la regulación y promoción del alojamiento. A continuación, se destacan las principales:

- Unificación de la normativa: El decreto unifica en una sola norma los decretos específicos para cada tipo de alojamiento turístico, lo que facilita la regulación del procedimiento de inscripción de los alojamientos turísticos en el Registro de Turisme Comunitat Valenciana.
- Los solicitantes de actividad de alojamiento turístico deben presentar una declaración responsable ante el servicio territorial de turismo de la provincia correspondiente. Debe expresar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la tipología de alojamiento, así como el compromiso de mantenerlos durante la vigencia de la actividad. Aparece la figura del mediador (artículo 21).
- Seguro obligatorio: Se establece la obligatoriedad de contratar un seguro de responsabilidad civil en función del número máximo de plazas admitidas en el alojamiento turístico, garantizando la protección adecuada para los huéspedes (artículo 26).
- Cumplimiento del Código Ético: Los alojamientos deben adherirse a los principios del Código Ético del Turismo Valenciano, con especial énfasis en el principio de hospitalidad como base fundamental de su funcionamiento, como por ejemplo establecer canales de comunicación necesarios para que los de interés puedan plantear mejoras y alertar del incumplimiento de los valores y normas del presente Código, así como de las malas prácticas que observen, estableciendo mecanismos que conduzcan a su progresiva erradicación (artículo 6). Además, deben revisar si la instalación es accesible, en función de lo indicado en el Decreto 65/2019 de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
- Prohibición de cesión por habitaciones: Se prohíbe expresamente la cesión o comercialización por habitaciones en las VUT, asegurando así una experiencia completa para los huéspedes (artículo 47).

- Obligaciones en la publicidad en internet: Toda la publicidad de viviendas turísticas debe incluir obligatoriamente el número de Registro, especialmente en medios digitales, garantizando la transparencia y legalidad de las ofertas (artículo 33).
- Actualización de datos en el registro: Los titulares o gestores tienen un plazo de un año para comunicar la referencia catastral de las viviendas turísticas a la administración, lo que permitirá actualizar el Registro y mantener la información actualizada.
- Comunicación en línea: La relación con la administración turística se realizará exclusivamente por medios electrónicos, agilizando así los trámites y simplificando la gestión para los implicados.
- Obligatoriedad de exhibición de distintivos: Las empresas deben exhibir, junto a la entrada principal, el distintivo que les corresponda. En el caso de las VUT, lo exhibirán de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de éstas.

El Reglamento considera la modalidad de VUT como “*los inmuebles completos de cualquier tipo que se alquilan habitualmente y con disponibilidad inmediata para fines turísticos, de vacaciones o de ocio en la Comunidad Valenciana*”. Las VUT, al igual que cualquier otro tipo de alojamiento, deben estar inscritas en el Registro de Turismo correspondiente, y puede ser realizada por el propietario o el gestor de la vivienda. Con la declaración responsable se debe adjuntar, en todo caso, la acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona interesada o, en el caso de las personas físicas, autorización expresa firmada a la administración para recabar datos de carácter personal. La declaración contendrá el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos (artículo 23):

- a) Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredite (“*escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos*”).
- b) Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y capacidad comunicada (ANEXO III), y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.
- c) Que dispone del Informe municipal favorable de Compatibilidad Urbanística que permita el uso turístico con referencia catastral. Esta cuestión se contempla en la legislación de turismo de 2018.

Es relevante mencionar que no se emite informe de compatibilidad urbanística para viviendas ubicadas en Suelo No Urbanizable (SNU) o en viviendas protegidas.

Una vez obtenida la exención o la propia DIC, se procede con la tramitación de la inscripción de la VUT. Es importante cumplir con todos los requisitos obligatorios según la categoría en la que se desee inscribir la VUT (Estándar o Superior), los cuales se detallan minuciosamente en el Anexo III del Reglamento.

- Que dispone de licencia de ocupación de la vivienda (Cédula de Habitabilidad): Se trata de un permiso otorgado por las autoridades del municipio y certifica que una vivienda o edificio cumple con los requisitos de habitabilidad y seguridad necesarios para ser ocupado por primera vez.
- Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad (hasta 25 plazas: 150 mil euros)

En cuanto a los distintivos (artículo 8), las VUT deben exhibir un distintivo específico en su entrada, tanto en el interior como en el exterior, con una serie de parámetros de diseño y medias. En relación con los servicios ofrecidos, las VUT no están obligadas a contar con servicio de recepción/conserjería las 24 horas (artículo 34). Sin embargo, los titulares deben disponer de hojas de reclamaciones y cumplir con las disposiciones legales establecidas para el registro y comunicación de información a las autoridades policiales (artículo 36).

Para la comercialización, se exigen ciertos requisitos de información, como el número de inscripción en el registro, con responsabilidad solidaria en caso de incumplimiento por parte de los titulares de los canales de publicidad y comercialización. Esto se alinea con el Plan de Inspección vigente para combatir el intrusismo.

Finalmente, se establecen sanciones para el incumplimiento de las normas de convivencia y horarios de silencio y descanso, así como los requisitos necesarios para cada modalidad de alojamiento turístico en los modelos de declaración responsable (artículo 37 y Anexo III del Reglamento, respectivamente).

Aunque ley y reglamento buscan definir y ordenar las VUT, implementando mecanismos para su regulación para disminuir el intrusismo, se han identificado algunos problemas y críticas surgidas a nivel local.

Uno de los principales desafíos radica en la inclusión de las VUT como una categoría de alojamiento turístico, a pesar de que operan bajo diferentes modelos y no están sujetas a las mismas obligaciones fiscales, ambientales y urbanísticas que el alojamiento tradicional. Aunque el Reglamento y la Declaración responsable establezcan una división entre las personas físicas o jurídicas que gestionan hasta cuatro viviendas y aquellas cuya actividad principal consiste en la cesión onerosa del uso de al menos cinco VUT, no se establecen responsabilidades fiscales, ambientales o sociales distintas para estos dos grupos.

En este sentido, es crucial diferenciar entre las VUT que operan bajo un modelo de economía colaborativa, generalmente gestionadas por personas físicas (con requisitos temporales o de ingresos anuales), y aquellas que son parte de un modelo de negocio más amplio, dirigido por empresas y fondos de inversión. Estas últimas, bajo el disfraz de la economía colaborativa, generan grandes ingresos y pueden tener impactos negativos en la vivienda, la población, el medio ambiente y las administraciones locales. Así, algunas administraciones locales se encuentran en la obligación de revisar y modificar su regulación con el fin de garantizar un tratamiento adecuado de las VUT conforme a su naturaleza y modelo de operación. Esto implica asegurar un equilibrio en la actividad turística y proporcionar una protección equitativa para todas las partes involucradas, al tiempo que se minimizan los posibles efectos negativos en la comunidad y el entorno, tal como lo establece el artículo 22 de la Ley.

La ley sectorial del turismo deriva las cuestiones al ámbito municipal y urbanístico, a la posibilidad de que los municipios elaboren los conocidos como “Planes de Ordenación de los Recursos Turísticos” (PORT) o un Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos para su traslación al planeamiento urbanístico (PIAT). Estas cuestiones ser recogen en el artículo 27 de la ley, que dice en su literalidad: “*Los municipios podrán elaborar un plan de ordenación de los recursos turísticos (PORT), cuyo objeto es el de regular en el planeamiento, ejecución y gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, equipamientos, servicios y actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística. Los planes de ordenación de los recursos turísticos (PORT) podrán delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, delimitar los recursos turísticos, establecer la densidad global máxima de población, las plazas de alojamiento totales, fijar su tamaño y características y establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. Asimismo, los municipios podrán aprobar planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) para delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras de acuerdo con los criterios legalmente establecidos, así como las excepciones que, por su ubicación o características especiales, así lo aconsejen. Las conclusiones del plan de ordenación de los recursos turísticos (PORT) se podrán incorporar al plan general de ordenación urbanística (PGOU) (...)*”.

6.5.3 Decreto Ley regulador de la VUT en la Comunitat Valenciana

El Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, intenta abordar, desde las competencias autonómicas el problema de la VUT. Este reglamento está pendiente de desarrollo, pero se estructura en los siguientes ejes de actuación:

- Transparencia y seguridad jurídica: Con el objeto de disponer de datos fiables, exactos y actualizados.
 - Los propietarios de las VUT tendrán que facilitar su número de referencia catastral antes del 31 de diciembre del 2024. Las que no lo comuniquen serán baja del registro.
 - Para diferenciarlas de los alquileres temporales, se consideran VUT todas aquellas que se pongan en comercialización en un periodo de 10 días o menos (el 98% de las operaciones se encuentran dentro de este límite temporal).
 - Se mantiene la prohibición del alquiler turístico de habitaciones, endureciendo las sanciones. Comunicarán a las plataformas que tienen que retirar estos anuncios bajo riesgo de sanciones muy graves de hasta 600.000€.
- Cooperación con los ayuntamientos: Los ayuntamientos podrán establecer las limitaciones proporcionadas en función de análisis de su casuística, respondiendo a criterios claros, inequívocos e informados previamente. Se les delegarán las competencias de inspección y sanción a los ayuntamientos que lo soliciten dotándoles económicamente con el fondo de compensación financiera.

- Validez de las autorizaciones: las autorizaciones tendrán una validez de 5 años. En el caso de que se transmita la propiedad, se deberá de tramitar una nueva solicitud de VUT, cancelándose la antigua.
- Condiciones de Habitabilidad: Las viviendas deben cumplir con las condiciones técnicas y de calidad exigidas, incluida la cédula de habitabilidad. No pueden ser ocupadas por más personas de las indicadas en la cédula.
- Seguridad jurídica:
 - Se requerirá la certificación de las comunidades de propietarios o del registro de la propiedad de que los estatutos no prohíben el uso turístico de las viviendas.
 - El propietario podrá disponer de un régimen interno que permita resolver el contrato y expulsar al huésped sin derecho a reclamación. Serán responsables subsidiarios de las infracciones que se establezcan en los portales de comercialización.
- La Declaración Responsable como herramienta de gestión de la información para la tramitación de las licencias.
- Enfocadas a la mejora de la calidad del servicio:
 - Prohibición de los cajetines en las zonas comunes.
 - Servicio de recepción e identificación en el alta del sistema de hospedería de la Policía y la Guardia Civil.
 - Conexión a internet y teléfono 24 h
- Para el régimen transitorio, se plantean 3 escenarios de retroactividad:
 - VUT autorizadas antes del 01/07/2018, que mantendrán su inscripción en los mismos términos.
 - VUT desde el 01/07/2018 hasta la entrada en vigor del Decreto, que mantendrán su inscripción pero tendrán un plazo de 5 años para adaptarse a los requisitos de Calidad y renovar su Declaración Responsable antes del 2030.
 - Las nuevas VUT autorizadas a partir de la entrada en vigor cumpliendo con las nuevas condiciones establecidas en el nuevo decreto de regulación de VUT de la Generalitat Valenciana.



Imagen 33. Presentación del Decreto Regulador de Viviendas Turísticas. Fuente: Gva.

7 ANEXO II. ANÁLISIS DE EXPERIENCIAS EN MATERIA DE VUT

El uso turístico de viviendas de alquiler, en sus diferentes modalidades, ha crecido de manera exponencial en todo el mundo. En la actualidad, existen nuevas posibilidades de intermediación tecnológica, que se están desarrollando gracias a las plataformas colaborativas “P2P”. Se trata, en efecto, de una evolución natural del conocido como “turismo residencial”, que ha cambiado las formas de contratación hacia una progresiva flexibilización. Esta flexibilización está provocando numerosos impactos que el sector y las ciudades tratan de resolver.

A continuación, se exponen algunas medias y prácticas desarrolladas en algunos países y ciudades del mundo. Este resumen, puede servir de inspiración a la hora de establecer medias de regulación y gestión de las VUT. Es evidente que cada ciudad y cada destino es diferente, de manera que este resumen sólo debe tomarse como un marco más de referencia para estudiar posibles.

7.1 Ámsterdam

Ámsterdam tiene una población de 799.442 habitantes, 64.000 plazas en alojamiento tradicional y 19.000 plazas en VUT según Airbnb. Estas cifras le otorgan una ratio de 10 plazas turísticas cada 100 habitantes. Esta ciudad destaca por ser una de las pioneras en regular las VUT, adoptando un enfoque amistoso hacia este tipo de alojamientos, en especial con la plataforma Airbnb. Así, este tipo de alquileres se permite en la vivienda habitual, incluidos los barcos que funcionan como uso residencial habitual (pero no en las segundas viviendas).

La ciudad distingue tres formas de alquiler a corto plazo, cada una con regulaciones específicas:

- Bed & Breakfast (B&B): Permite el alquiler de habitaciones en casas particulares con restricciones cuantitativas y condiciones similares a las de los establecimientos hoteleros.
- Alquiler vacacional de casas enteras: Permitido por períodos de hasta dos meses al año para un máximo de cuatro personas, bajo estrictas condiciones y con licencia.
- Estancias cortas en viviendas enteras: Reguladas desde 2009 y sujetas a licencia para alquileres entre 7 noches y 6 meses.

Estos alquileres están sujetos a regulaciones comunes en aspectos como seguridad y fiscalidad. Las multas por incumplimiento de las condiciones son de hasta 18.000€. Además, Ámsterdam ha establecido un acuerdo con Airbnb para recaudar impuestos turísticos y proporcionar información legal a los anfitriones.

Un informe reciente revela un aumento significativo en el alquiler turístico en 2015, con un 83% en B&B, 38% en alquileres vacacionales y 10% en estancias cortas. La ciudad reconoce la existencia de una oferta ilegal en Airbnb y planea reforzar la colaboración con la plataforma para combatirlo. También se están aplicando medidas para reducir el exceso de oferta y la masificación en ciertas áreas residenciales.

7.2 París

Según Airbnb inside, la ciudad de París acredita 74.329 viviendas turísticas. La capital francesa también ha sido una de las ciudades que ha regulado las plataformas virtuales de alquiler de viviendas para usos turísticos.

Antes de la aprobación de la Loi Duflot en 2014, en París se permitía el alquiler de viviendas habituales en períodos vacacionales y el intercambio de casas entre particulares sin fines lucrativos. Sin embargo, el alquiler de segundas viviendas estaba sujeto a regulaciones más estrictas, con la obligación de obtener licencias para alquileres por períodos inferiores a 12 meses, lo que resultaba en un mercado masivo de alquileres ilegales y una disminución en la oferta de viviendas para venta y alquiler regular.

Para abordar esta situación, se implementó en 2015 la Ley ALUR/Duflot 2015, que introdujo importantes cambios:

- **Alquiler de segundas residencias:** Permite el alquiler completo por un mínimo de un año, con la opción de arrendamientos más cortos requeridos para registrar la propiedad con fines comerciales. En barrios con más de 200.000 habitantes, se necesitan autorizaciones administrativas y permisos de la comunidad de propietarios. Además, los ingresos generados están sujetos a un régimen impositivo especial si se supera cierto umbral, con multas de más de 25.000 € por arrendamientos ilegales.

- **Alquiler de residencias habituales:** Se permite el alquiler completo por hasta 90 días, con restricciones sobre el número de habitaciones y huéspedes. Se requiere el registro de la vivienda ante el Ayuntamiento y la autorización del propietario para subarrendar. Se imponen obligaciones de garantizar una estancia decente y la seguridad del espacio arrendado.

En cuanto a cuestiones fiscales, desde octubre del año 2015, **se cobra una tasa turística a los turistas en París, recaudada por Airbnb** según un acuerdo con el Ayuntamiento. Además, Airbnb y otras plataformas P2P están obligadas a informar sobre las obligaciones legales de los arrendadores.

Con el avance de las VUT, el Ayuntamiento planea prohibir la creación de nuevos apartamentos turísticos gestionados por profesionales en áreas consideradas saturadas (centro de París, el Canal Saint Martin, los Grandes Bulevares, los Campos Elíseos y Montmartre), para evitar un aumento aún mayor en los precios de los alquileres para residentes.

La limitación se aplicará solo a los gestores profesionales y no a los propietarios que alquilen sus propiedades menos de 120 días al año. Aunque hay 43.000 apartamentos turísticos registrados en la ciudad, en Airbnb encontramos una cifra de 74.329. Es decir, la cifra real es mucho mayor, lo que lleva al Ayuntamiento a considerar más restricciones al sector mediante iniciativas legislativas adicionales.

7.3 Londres

La situación en Londres es única debido a la aplicación de la Greater London Council 1973 Act hasta 2015. Se trata de una normativa que regía en todo el Reino Unido que prohíbe el uso turístico de viviendas residenciales para estancias inferiores a 3 meses, o bien se requería un proceso administrativo complejo y costoso para cambiar el uso en la capital.

Sin embargo, durante las olimpiadas del año 2012, muchos propietarios empezaron a ofrecer alquileres de corta duración, desafiando la obsoleta normativa y reflejando el compromiso de la ciudad con la economía colaborativa. Esto condujo a la adopción de una nueva norma (Deregulation Act, 2015), que ha servido para iniciar un proceso de modernización en esta materia. Esta ley permite el alquiler temporal en Londres por hasta 90 días al año sin necesidad de permisos, pero los propietarios deben pagar impuestos municipales. Para alquileres permanentes (más de 90 días al año), se requiere una licencia especial, difícil de obtener. Las autoridades locales pueden aplicar excepciones por razones de orden público, impacto ambiental o seguridad.

En cuanto a seguridad, normativas de salud y medio ambiente, se aplican medidas proporcionales según el servicio ofrecido, con el propietario a cargo del análisis de riesgos, especialmente en temas como prevención de incendios y estándares de salud y seguridad.

En términos fiscales, desde 2016, los propietarios de viviendas en alquiler están exentos de impuestos por ingresos inferiores a £7,500. Ingresos superiores a £82,000 están sujetos a IVA.

7.4 Berlín

Berlín presenta particularidades significativas, ya que la legislación actual, tanto a nivel municipal como estatal **no está orientada a facilitar alojamiento turístico**, ni a garantizar los derechos de los turistas. De hecho, **estaría** más pensada para preservar el desarrollo urbano y el mercado de la vivienda, con un enfoque principal pensado para asegurar la disponibilidad de vivienda asequible en la ciudad.

En Berlín, donde el 86% de los 2.000.000 de unidades residenciales son de alquiler, el mercado de la vivienda es muy diverso, con grandes variaciones de precios en función de los distritos, lo que motiva una política para preservar la composición social y prevenir la gentrificación. Esta política se refleja en restricciones notables, tanto administrativas como fiscales al alquiler de viviendas con fines turísticos.

Según la legislación vigente, se prohíbe el alquiler turístico de viviendas residenciales por períodos inferiores a 2 meses (60 días), con excepción de las segundas viviendas, que pueden alquilarse con licencia y pago de las tasas correspondientes.

Se regulan dos posibilidades: alojamientos turísticos con cocina, y alquiler de habitaciones de corta estancia sin cocina ni acceso a otras facilidades. No se establecen estándares mínimos de calidad ni regulación sobre los servicios a ofrecer.

Las autoridades pueden otorgar licencias para el alquiler turístico o por habitaciones, sólo si es esencial para el sustento del propietario, con una tarifa de solicitud de 225€ y una compensación a la ciudad por m2 de vivienda alquilada. Los propietarios tienen obligaciones fiscales, que varían según sus ingresos y pueden enfrentar sanciones de entre 500 y 1.500 € por mes de infracción que incumpla la regulación vigente.

7.5 Elementos transferibles de las diversas regulaciones de las VUT en el mundo

Tras el análisis realizado en distintas ciudades del mundo, se pueden extraer conclusiones relevantes a efectos de la gestión de las VUT. En primer lugar, existe un contexto particular para cada ciudad para enfocar los niveles de respuesta. Así, existe una heterogeneidad de medidas y soluciones implementadas, muchas veces desconectadas del ámbito estrictamente turístico, que se relacionan con las políticas de vivienda, el comercio o la economía.

Se puede afirmar que son elementos comunes de regulación:

- La expedición de licencias o permisos para alquilar con propósitos turísticos, facilitando la clasificación y control de la actividad.
- La regulación del tiempo de alquiler, estableciendo límites anuales para distinguir entre alquileres turísticos y permanentes.
- La zonificación o restricción de áreas de la ciudad para la oferta de VUT, preservando el mercado de vivienda en zonas vulnerables a la gentrificación. Algunas ciudades limitan el volumen de VUT en áreas específicas para preservar el mercado de la vivienda local.
- Fiscalidad y tasas turísticas: Se imponen impuestos sobre los ingresos del alquiler y se establecen tasas turísticas para los visitantes, con la colaboración de plataformas como Airbnb.
- Licencias y permisos utilizados para controlar la actividad de las VUT, aflorar la vivienda ilegal, garantizar la seguridad y la salubridad, además de recopilar información para la fiscalización.
- Seguridad y protección del entorno, mediante medidas de seguridad que promuevan la protección del medio ambiente. No obstante, la regulación específica aún no es exhaustiva. Por ejemplo, en París se exige un permiso de la comunidad de vecinos en barrios de más de 200.000 habitantes y en Londres se sujetan los alquileres a una ley en materia de seguridad.

En lo que respecta a otros aspectos como el que afecta a la convivencia o a la calidad del alojamiento, no se identifican grandes experiencias que hayan regulado en materia específica la convivencia ciudadana o vecinal (con motivo de las VUT, claro). Tampoco se observan grandes avances en lo concerniente a la calidad del alojamiento, los requisitos que debe cumplir (espacio, instalaciones, servicios disponibles, limpieza...), más allá de aspectos genéricos.

7.6 Análisis de casos de referencia en España

En ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia, la regularización de las VUT es un desafío importante para las autoridades locales, que están respondiendo restringiendo su expansión. Las regulaciones actuales exigen requisitos rigurosos para declarar una vivienda como apartamento turístico. No obstante, la normativa aún necesita ser más clara en cuanto a las obligaciones y responsabilidades de los propietarios. En este proceso, distintas CCAA o incluso el propio Estado español (en el marco de sus competencias), están regulando de forma urgente con la intención de establecer unos criterios mínimos y comunes de actuación.

Las principales medidas implementadas por algunos Ayuntamientos son:

- La asimilación de las VUT a uso terciario-hotelerio
- La limitación de las VUT por alturas y tamaños
- La zonificación del municipio (tratamiento diferenciado para limitar el establecimiento de nuevas VUT si se observa saturación).

Además, las recientes sentencias judiciales, como la del TSJ de Cataluña contra Airbnb, han contribuido a la necesidad de una regulación más estricta. Por otro lado, las plataformas de alquiler vacacional **empiezan** a colaborar con las autoridades para operar dentro de la legalidad.

En este sentido, se recomienda que las administraciones locales informen sobre la legislación pertinente a los propietarios de viviendas destinadas al alquiler vacacional, incluyendo la exigencia de un seguro de Responsabilidad Civil y medidas para prevenir problemas de convivencia entre residentes y turistas.

A continuación, se han seleccionado cuatro municipios que han puesto en marcha este tipo de medidas, cuyos principales indicadores turísticos se resumen en la siguiente tabla:

	Madrid	Barcelona	Valencia	San Sebastián y Bilbao
Plazas de alojamiento turístico tradicional. *	94.818	83.991	24.418	7.686
Plazas VUT	70.064	101.851	33.370	8.330
Capacidad plazas totales	164.882	185.842	57.788	16.016
Población residente	3.223.334	1.620.343	791.413	186.665
Superficie km ²	604	102	135	61
Usuarios totales estimados	3.388.216	1.806.185	849.201	202.681
Índice de presión turística por habitante	5,12%	11,47%	7,30%	8,58%

*Hoteles, apartoteles, hostales o pensiones y apartamentos turísticos ** Fuente: Elaboración propia a partir de EOAT y Padrón INE 2018, Airdna 2018

7.6.1 Comunidad de Madrid y ciudad de Madrid

El 4 de junio de 2013, la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 4/2013, que excluye los arrendamientos ocasionales de viviendas amuebladas de la LAU, sometiéndolos al **Decreto 79/14** (Decreto 79/2014, de 10 de julio), que regulaba los apartamentos turísticos y las VUT. Este Decreto, inicialmente restrictivo, fue anulado parcialmente por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en 2016, otorgando más libertad a los propietarios de viviendas turísticas.

En dicho Decreto se establecieron dos conceptos:

- Vivienda de Uso Turístico (VUT).
- Apartamento Turístico (AT).

Ambos se rigen por normativas diferentes: Las VUT pueden estar en edificios residenciales, mientras que los AT están destinados exclusivamente a vivienda vacacional.

En enero de 2018, el Ayuntamiento de Madrid consideró las VUT con más de 90 días de ocupación al año como actividad económica, requiriendo de este modo la pertinente licencia. En 2019, se aprobó el **Plan Especial para la regulación de uso terciario en su clase de Hospedaje (PEH)**, para preservar el uso residencial del centro urbano. Desde entonces, los propietarios pueden solicitar licencia, pero con requisitos estrictos, lo que ha provocado el cierre de más de 10.000 pisos turísticos.

El plan se justifica como una necesidad de responder a problemas generados por la acelerada implantación de establecimientos destinados al alojamiento turístico, en especial en algunas zonas de los distritos centrales. El Plan tiene un doble objetivo:

- Preservar el uso residencial del centro urbano, frenando la conversión de viviendas del centro en alojamientos temporales turísticos.
- Buscar que la actividad del hospedaje se extienda a otras zonas de la ciudad, redistribuyendo la actividad económica, a la vez que descargando la concentración del centro histórico.

Como medidas se estableció la regulación de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, así como las condiciones de implantación en la totalidad o parte de la edificación, en función de la zona, del uso del edificio y de su protección. Además, se zonifica la ciudad en función de la presión turística.

Se utilizan varios criterios para este análisis que se centran en la planificación vigente, que incluyó la zonificación del Plan General de Ordenación Urbana Municipal del año 1997 (PGOUM 97) y la legalidad del uso actual de los

edificios. Además, se llevó a cabo un monitoreo continuo de las áreas mediante indicadores sintéticos de diagnóstico y seguimiento periódico, que abarcan aspectos clave de los tejidos urbanos y la vivienda, la población flotante sobre población residente, la intensidad de población total sobre espacio público, la compacidad urbana, la incidencia de las VUT sobre el parque de viviendas, la renta media por hogar, el precio de alquiler o el precio de venta.

Teniendo en cuenta la zonificación y los criterios de análisis, Madrid ha **quedado dividida en tres anillos**:

- Anillo 1. Coincide con los límites del distrito de Centro. Dispone de una capacidad de 60.577 plazas turísticas (hoteleras, apartamentos turísticos y viviendas en Airbnb), lo que supone alrededor del 36% del alojamiento de la ciudad. Es la zona con mayor presión turística por habitante (45'71%). Se concretan conforme a lo establecido en el PGOUM97.
- Anillo 2. Comprende el distrito de Chamberí completo y parte de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca. Dispone de una capacidad de 22.840 plazas turísticas, aproximadamente un 13% del total de la ciudad. La presión turística por habitante es notablemente más reducida (6'82%).
- Anillo 3. Se expande a barrios de los anteriores distritos, a los que se suman otros barrios de los distritos de Tetuán, Usera, Carabanchel y Latina. La capacidad de plazas turísticas es similar al Anillo 2 (23.004, aproximadamente un 13% del total de la ciudad) pero la presión turística es casi de la mitad (3'65%).
- En el resto del municipio, se mantiene la regulación actual.

Los apartamentos de las zonas 1 y 2 requieren de accesos independientes y para los del anillo 3, la exigencia de acceso independiente se mantendrá cuando el hospedaje pretenda implantarse en sitios donde no estén permitidos otros usos terciarios, incluso dentro del mismo edificio. Esta restrictiva normativa supone, en definitiva, el cierre de más de 10.000 pisos turísticos.

7.6.2 Euskadi, ciudades de San Sebastián y Bilbao

Euskadi ha sido una de las regiones más activas en la regulación y control del sector de VUT. En 2017, el Gobierno Vasco realizó un estudio exhaustivo para identificar tanto las VUT clandestinas como las legales en la región, proporcionando una base sólida para la toma de decisiones en materia turística.

A partir de la aprobación de la Ley de Turismo en el año 2016 y del estudio de 2017, el Gobierno Vasco ha implementado diversas iniciativas para regular y controlar este sector en crecimiento. Estas incluyen la modificación de la Ley de Turismo, estableciendo requisitos como la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas (REAT) y la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad turística.

Además, se promulgó el **Decreto 101/2018, que proporciona un marco claro y legal para propietarios, operadores y plataformas de VUT**. Se estableció también un **buzón de denuncias contra el fraude**, permitiendo a los ciudadanos informar sobre actividades clandestinas o no reguladas.

En ciudades importantes como San Sebastián y Bilbao, se han tomado medidas específicas para regular las VUT. San Sebastián, con una larga tradición turística, enfrentó un crecimiento significativo de VUT, lo que llevó al establecimiento de una **ordenanza municipal en 2018**. La ordenanza desarrolla y precisa la legislación vigente en el PGOU. En este caso, se diferencia entre el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico (que se asimila urbanísticamente al residencial de vivienda) y el uso urbanístico de vivienda turística (que se asimila urbanísticamente al uso terciario hotelero). Se presume estos usos cuando se oferten o comercialicen por cualquier canal de oferta turística, o cuando se realice declaración o comunicación de inicio de actividad turística o económica ante la Administración. Se establecen condiciones de emplazamiento y tratamiento diferenciado en función de la presión turística de distintas zonas de la ciudad.

Esta ordenanza dividió la ciudad en zonas con diferentes restricciones, desde la prohibición total en áreas saturadas, hasta la limitación parcial en zonas de alta demanda.

- Zona A: Saturada. No se permite el uso urbanístico de vivienda turística ni el alquiler de habitaciones turísticas, salvo para quienes ya cuenten con autorización o hayan registrado la comunicación previa en la que se emite un informe urbanístico favorable antes de la entrada en vigor de la Ordenanza. Específicamente en la Parte Vieja en donde los usos no residenciales superan el 30% de la edificación urbanística sobre rasante zonal y en la que la presión de la población no residente en la misma respecto

del uso de sus espacios públicos alcanza una importante intensidad, aconseja limitar los usos de alojamiento turístico en todas sus modalidades.

- Zona B: Alta demanda. Permite la ocupación **parcial de una edificación residencial** para uso de vivienda turística. Debe cumplir una serie de requisitos de situación (**baja y primera planta, en plantas altas cuando en las inferiores no exista uso residencial**), superficie útil del conjunto de usos no residenciales (igual o inferior a 250 m²) y número máximo de viviendas turísticas por planta y edificio. Siguiendo PGOU y Ordenanza Municipal Reguladora para la implantación del uso de la vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales).
- Zona C: Posibilidad de incrementar la oferta alojativa turística. Permite ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística cumpliendo los requisitos de Zona B. Excepcionalmente, se ampliarán los límites máximos de superficie útil del conjunto de usos no residenciales y el número máximo de viviendas turísticas por edificio.

Además de la zonificación fueron establecidos unos requisitos técnicos como el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad especificadas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación. Además, se deben considerar requisitos adicionales dependiendo del tipo de uso:

- Alquiler de Habitaciones en Vivienda Habitual para Uso Turístico: Espacios básicos (estancia, cocina, comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño y un tendedero o patio susceptible de ese uso). Empadronamiento en la vivienda de la persona titular de la actividad. Las habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico deben disponer como mínimo de un dormitorio y un baño; la superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no podrá superar ninguna de las siguientes limitaciones: la mitad de la superficie de la vivienda o 125,00 m² útiles en la vivienda ni en el conjunto del edificio.
- Uso Urbanístico de Vivienda Turística: Las condiciones del inmueble deberán cumplir los requisitos de accesibilidad, protección contra incendios, protección acústica y otras propias del uso residencial. No incurrir en sobreocupación según la de vivienda. Superficie mínima útil de la vivienda de 35 m². Requisitos de reciclaje de residuos.

Con relación a la situación legal, aunque ha sido objeto de recurso, no hay una sentencia que anule u obligue a modificar estos requisitos. A pesar de cierta controversia, esta ordenanza ha contribuido a cerrar numerosos apartamentos turísticos.

En Bilbao, el proceso de regulación comenzó en 2017, con la actualización de la normativa urbanística para adaptarse a la Ley Vasca de Turismo. La nueva ordenanza de alquiler turístico de Bilbao, publicada en 2017, establece que estos pisos sólo se permitirán **en la primera planta de los edificios residenciales o en las plantas inmediatamente inferiores a las viviendas habituales. Con esta nueva regulación, las mayores restricciones se dieron en el Casco Viejo y en Bilbao La Vieja, donde sólo se permite un único alojamiento turístico por edificio**. Aunque estas medidas han contribuido a controlar el crecimiento de las VUT, algunos sectores consideran que aún son insuficientes, **debido a la existencia de camas ilegales no inscritas en el registro oficial del gobierno vasco**.

7.6.3 Catalunya y ciudad de Barcelona

Catalunya ha aprobado el **Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre**, que incorpora una serie de medidas urgentes relativas al régimen urbanístico de las VUT. La proliferación de este tipo de viviendas tiene consecuencias directas en el mercado del alquiler de vivienda permanente y habitual. Así, el crecimiento de éstas es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual, que ya de por sí se considera insuficiente.

Teniendo todo ello en cuenta, así como el alto porcentaje de municipios que ya han regulado la ordenación de estas VUT, la aprobación estatal de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda** (publicada en el BOE en fecha 25 de mayo de 2023), y la contribución de este tipo de viviendas a la saturación turística o el turismo de masas (overtourism), es necesario adoptar medidas urgentes que hagan frente al impacto que este incremento de las VUT supone, tanto para el parque de viviendas de alquiler, como para la gentrificación o la pérdida de identidad de los municipios donde se sitúan.

Con esta finalidad, la norma establece un **régimen de intervención previa** que afecta al ejercicio de la actividad económica de VUT que se encuentren en los municipios a los que se aplica, consistente en sujetar a una **licencia urbanística previa** el destino al uso turístico de las viviendas que se encuentren en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y los municipios en riesgo romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de VUT.

Esta licencia tiene una **duración de cinco años**, prorrogable por períodos de igual duración siempre que el planeamiento urbanístico lo permita de acuerdo con la **disposición adicional vigésima séptima, del TR de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto**.

El texto refiere los municipios donde la vivienda de uso turístico se encuentra sujeta al régimen de licencia urbanística previa, los cuales quedan identificados en el anexo que se acompaña con la **lista de los municipios** donde, a fecha de su entrada en vigor, existen problemas de acceso a la vivienda o riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de VUT. Esta relación tiene una vigencia de cinco años, a contar desde la entrada en vigor de la norma, aunque perderá vigencia en el momento en que se publique la orden que apruebe la relación que la sustituya.

En cuanto a los requisitos para obtener dicha licencia, será necesario que el planeamiento urbanístico prevea expresamente la admisibilidad de la vivienda de uso turístico, dentro del uso de vivienda. Para poder introducir esta previsión urbanística el Ayuntamiento deberá justificar la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinado a domicilio habitual y permanente de sus residentes, o que su implantación no pone en riesgo el entorno urbano, etc.

Además, se establece un número máximo de licencias para VUT para cada municipio que no puede superar las 10 viviendas por cada 100 habitantes.

El Decreto-Ley no llega a imponer de manera expresa y clara la obligación de modificar el planeamiento urbanístico para adaptarlo a su contenido, pero todo hace pensar que esta labor será imprescindible en la mayoría de los casos, ya que en la actualidad el planeamiento urbanístico de la mayoría de los municipios ni tan siquiera establece expresamente la compatibilidad de las VUT con usos de vivienda habitual.

En cualquier caso, y en atención a la limitación del número de VUT admisibles en cada uno de los municipios, la nueva regulación prevé que las licencias deberán otorgarse en cumplimiento de los principios de concurrencia competitiva, publicidad, transparencia, objetividad e imparcialidad. Esto último podría suponer que, cada cinco años, los Ayuntamientos estableciesen procedimientos competitivos (similares a una licitación pública) en los que se licitaran las licencias para la explotación de VUT.

En caso de que los actuales titulares de VUT no obtengan esta licencia, se deberá cesar la actividad una vez transcurrido el plazo de cinco años. No obstante, se prevé la posibilidad de que puedan solicitar y obtener una única prórroga por un plazo de 5 años adicionales, siempre que acrediten que, durante este período de tiempo no pueden compensar la pérdida del título habilitante. Dicha solicitud podrá solicitarse cuando se cumplan 4 años de la entrada en vigor del citado Decreto-Ley.

Por último, se establece que, mediante una orden de la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo, también cada cinco años y previa audiencia a los municipios afectados, debe determinarse esta relación de municipios con problemas de acceso a la vivienda y de los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de VUT.

En la escala urbana, el **Ayuntamiento de Barcelona es muy activo en la persecución de pisos turísticos ilegales**. Tramita expedientes con inspecciones, notificaciones y recursos que pueden durar entre 6 y 12 meses. También, puede resultar en sanciones económicas y el cierre del negocio (en base a la Ley de Turismo de Cataluña 13/2002). Gracias a este control, desde el año 2016 el número de anuncios de pisos turísticos ilegales se ha reducido en un 95%. En 2017, se aprobó el **Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)**, que regula los pisos turísticos en Barcelona y también rige la creación de establecimientos hoteleros, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal. El **PEUAT**, en vigor desde marzo de 2017, emite informes para dar de alta las VUT.

El PEAUT se **justifica** por la necesidad de equilibrar por medio de regulación específica, los usos de vivienda y los usos turísticos con objeto de:

1. Preservar el derecho a la vivienda y la calidad del espacio público.

2. Aliviar la presión turística.
3. Evitar las distorsiones en la convivencia ciudadana.
4. Favorecer la movilidad.
5. Atender la diversidad morfológica y de usos de los tejidos urbanos.
6. Garantizar el desarrollo sostenible de las actividades económicas.

Como **medidas** para frenar el crecimiento de las VUT en Barcelona, el **PEUAT** ha dividido la ciudad en **4 zonas diferenciadas** en función de su concentración de establecimientos turísticos:

- Zona 1 (color rojo), o zona de **decrecimiento natural**: Se trata de la zona que cuenta con la tasa más alta de vivienda turística y por tanto no se pueden dar de alta nuevas viviendas vacacionales ni ampliar las plazas de las ya registradas. Más del 60 % de la oferta de plazas de Barcelona se sitúa en esta zona. Así pues, cuando cese una actividad de alojamiento, no se permitirá la apertura de ninguna otra.
- Zona 2 (color amarillo), o zona de **mantenimiento**: En esta zona, se pretende conservar el número de viviendas y sólo cuando se da de baja una vivienda en ZE 2 se pueda dar de alta otra con el mismo número de plazas. Siempre manteniendo la proporcionalidad entre VUT y número de viviendas, no teniendo una densidad mayor a 1,48%.
- Zona 3 (color verde): En este caso, se podrá dar de alta un alojamiento cuando haya una baja en ZE 3, ZE 2 y ZE 1 (excluyendo Ciutat Vella) hasta un máximo de 387 viviendas. Siempre manteniendo la proporcionalidad entre VUT y número de viviendas, no teniendo una densidad mayor a 1,48%.
- Zona 4 (color azul): no se permiten VUT.

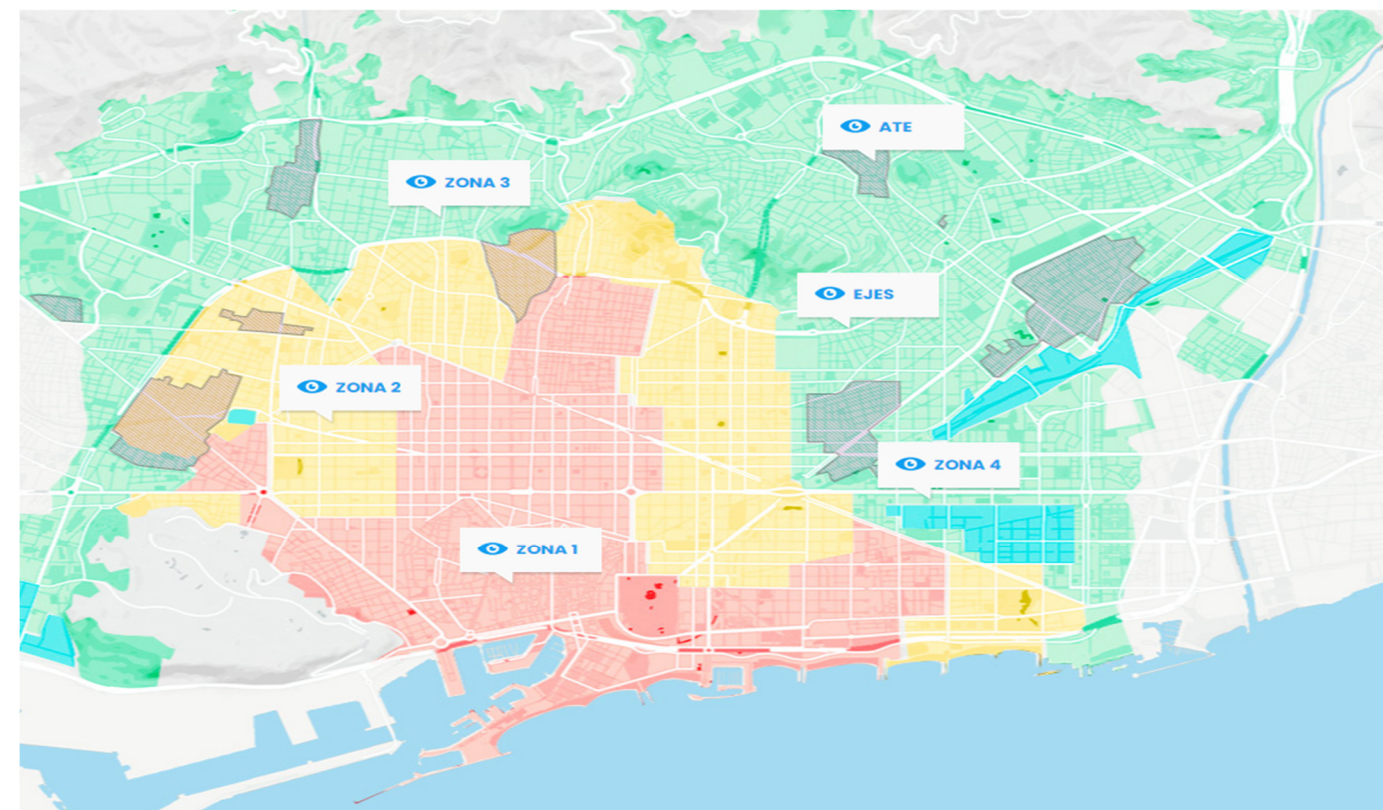


Imagen 34. Ordenación de VUT en la ciudad de Barcelona. Fuente: Ajuntament de Barcelona.

7.6.4 Comunitat Valenciana y ciudad de València

El Ayuntamiento de la ciudad de València, consciente de la problemática, encargó en el año 2017 un "Estudio de dimensionamiento de la oferta de viviendas turísticas en la ciudad de València".

Este estudio tenía varios objetivos claros:

- Dimensionar el grado de desarrollo de la vivienda turística en la ciudad.
- Catalogar el número y plazas de viviendas regladas y P2P existentes.
- Identificar los barrios con un mayor desarrollo de este tipo de alojamiento.

- Evaluar los posibles efectos generados en la ciudad.
- Diseñar acciones estratégicas para paliar los impactos negativos.

El propósito final de este estudio era proporcionar al Ayuntamiento de València información precisa y veraz sobre la situación del alquiler turístico de viviendas, permitiéndole tomar decisiones adecuadas en la planificación y gestión del turismo en la ciudad.

En el ámbito de la Generalitat Valenciana, hasta el año 2018, para inscribir una vivienda turística bastaba con una declaración responsable. Sin embargo, a partir de 2018 se implementó un nuevo marco legal a nivel regional y local para las VUT y las plataformas P2P.

La Ley 15/2018 de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOGV de 8 de junio de 2018, reemplazó a la anterior Ley de Turismo de 1998 y reguló parcialmente las VUT. Esta ley estableció que las VUT debían registrarse en la base de datos de la Generalitat Valenciana y **obtener el visto bueno o informe municipal de compatibilidad urbanística del Ayuntamiento** correspondiente, además de contar con la aprobación de las comunidades de propietarios. Esta nueva legislación aumentó la regularización de viviendas turísticas en un 16% desde 2018 y, en el primer semestre de 2019, se inscribieron un total de 3.500 viviendas vacacionales en el registro de VUT de TCV. Este registro tiene algunas deficiencias, ya que solo desde 2018 se cuenta con una vinculación catastrada de las VUT.

El criterio para conceder este **informe del Ayuntamiento de València** estableció que las viviendas debían cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1988. Es decir, debían tener **licencia de uso terciario hotelero y estar en planta baja o en un primer piso sin colindancia con un uso residencial**. Sin embargo, aproximadamente el 70% de los apartamentos turísticos de la ciudad incumplían este requisito, ya que la Generalitat no exigía hasta entonces la autorización del Consistorio, bastando únicamente con una declaración responsable y la cédula de habitabilidad.

En enero de 2019, se sometió a información pública el Proyecto de Decreto del Consell de la Generalitat para aprobar el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, con el objetivo de unificar en una sola norma los decretos vigentes hasta el momento y recoger una definición concreta de vivienda turística. Con el nuevo decreto 10/2021, de 22 de enero, las viviendas vacacionales, para considerarse legales, deben estar situadas por encima de comercios y oficinas, y por debajo de inmuebles de uso residencial. Dicho de otra manera: no está permitido que se encuentren al mismo nivel que los pisos residenciales. Además, en ningún caso pueden destinarse más de la mitad de los inmuebles de un edificio al alquiler vacacional.

En el año 2018, ante la presión ejercida por las VUT en barrios como Velluters, El Carme o El Mercat, **el Ayuntamiento inició medidas de control en paralelo a los Planes Especiales de Protección (PEP) que se implementaron en algunos barrios con medidas restrictivas, como Ciutat Vella y El Cabanyal. En Ciutat Vella**, se suspendió la concesión de licencias a hoteles, apartahoteles, pensiones y VUT hasta que se apruebe el PEP.

A nivel municipal, la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de València aprobó en noviembre de 2019 el **Plan Especial de Ciutat Vella para proteger el carácter residencial de la zona y unificar la normativa en el casco histórico**. Mientras no se apruebe una ordenanza municipal reguladora, se prohibieron todas las licencias para apartamentos turísticos ocasionales. El objetivo principal es proteger el carácter residencial de los más de 2.250 inmuebles que configuran el área de predominancia residencial y unificar la normativa aplicable en el centro histórico, según figura en un comunicado emitido por el Ayuntamiento de Valencia. Como informó HOSTELTUR en Valencia pone límite a las viviendas turísticas en Ciutat Vella, se aprobó provisionalmente la medida que prohíbe las viviendas turísticas en edificios singulares e históricos, pero no para uso hotelero, comercial u de oficinas. Además, con el objetivo de mantener un equilibrio entre el uso residencial y el resto de los usos no residenciales, se delimitó que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 % del total de la superficie construida del edificio.

También, se tramitó el Plan Especial del Cabanyal – Canyameler (PEC) para controlar la proliferación de viviendas turísticas y rehabilitar el barrio, estableciendo límites en la cantidad de apartamentos turísticos por zonas. Sin embargo, la oposición de las plataformas vecinales y otros agentes del distrito piden un mayor endurecimiento de estos límites y restricciones sin distinción por zonas.

Así, el Plan Especial plantea una limitación del 10% de viviendas de uso turístico por manzana en plantas bajas y primeros pisos (siempre que en la planta baja haya una actividad comercial), un límite máximo asumible sin que se esperen efectos negativos. La limitación por manzana garantiza además la dispersión de estos alojamientos, reduciendo la probabilidad de conflicto o de terciarización de zonas concretas. Además, sólo se plantea una nueva parcela terciaria compatible con el uso hotelero, en la frontera del barrio con la Marina. Se trata de un edificio de hasta 15 plantas que iría ubicado frente a los Docks.

CAPÍTULO 3. ASPECTOS REGULATORIOS ESPECÍFICOS.

Sección Primera. Uso Residencial vivienda turística-ocasional (Rvt).

Artículo I.43.- Uso Residencial vivienda turística (Rvt).

Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística (Rvt).

Artículo I.45.- Condiciones urbanísticas para la práctica del uso Residencial vivienda turística. (Rvt).

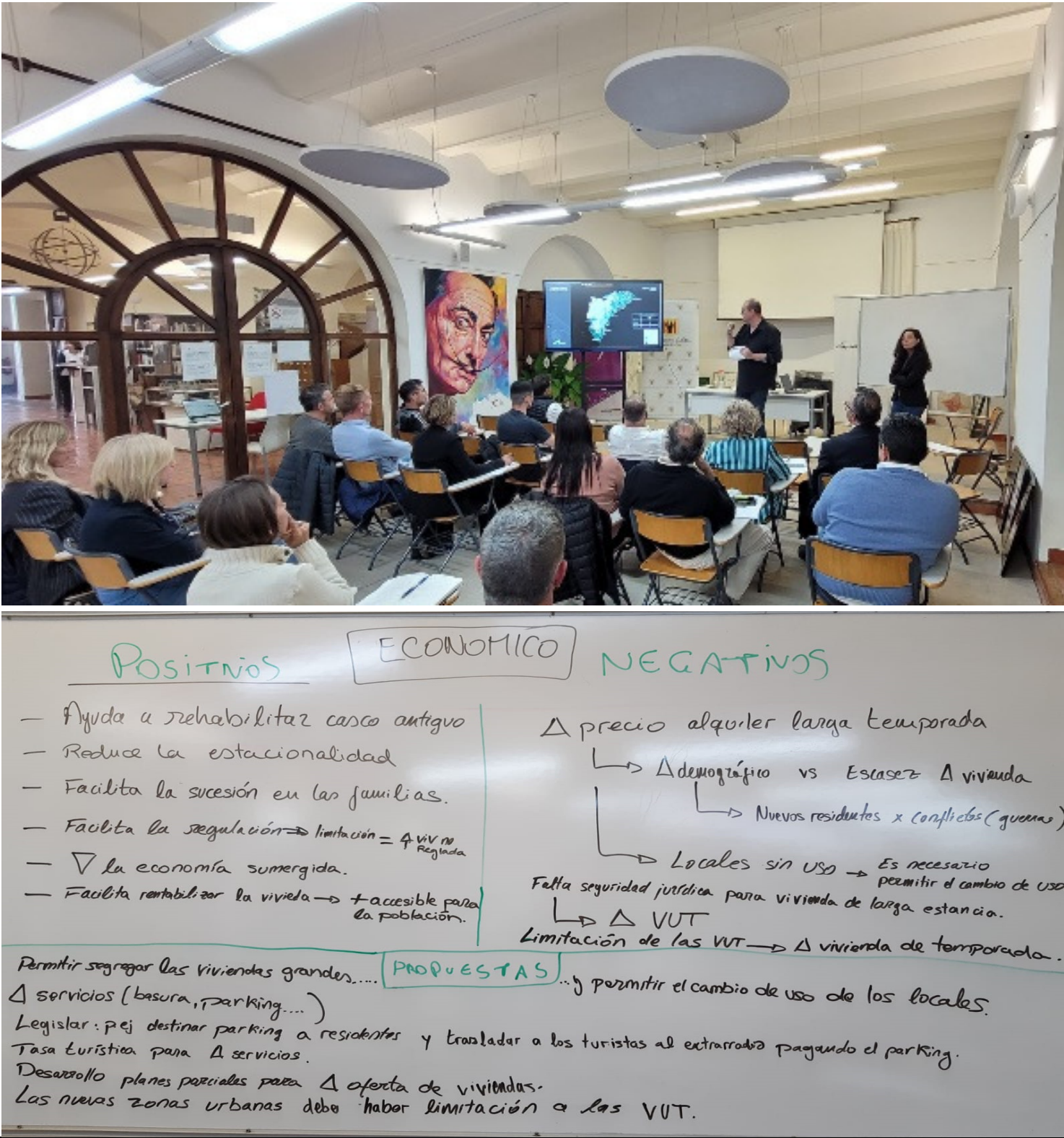
Artículo I.46.- Requisitos exigibles a los propietarios para la práctica del uso Residencial vivienda turística.


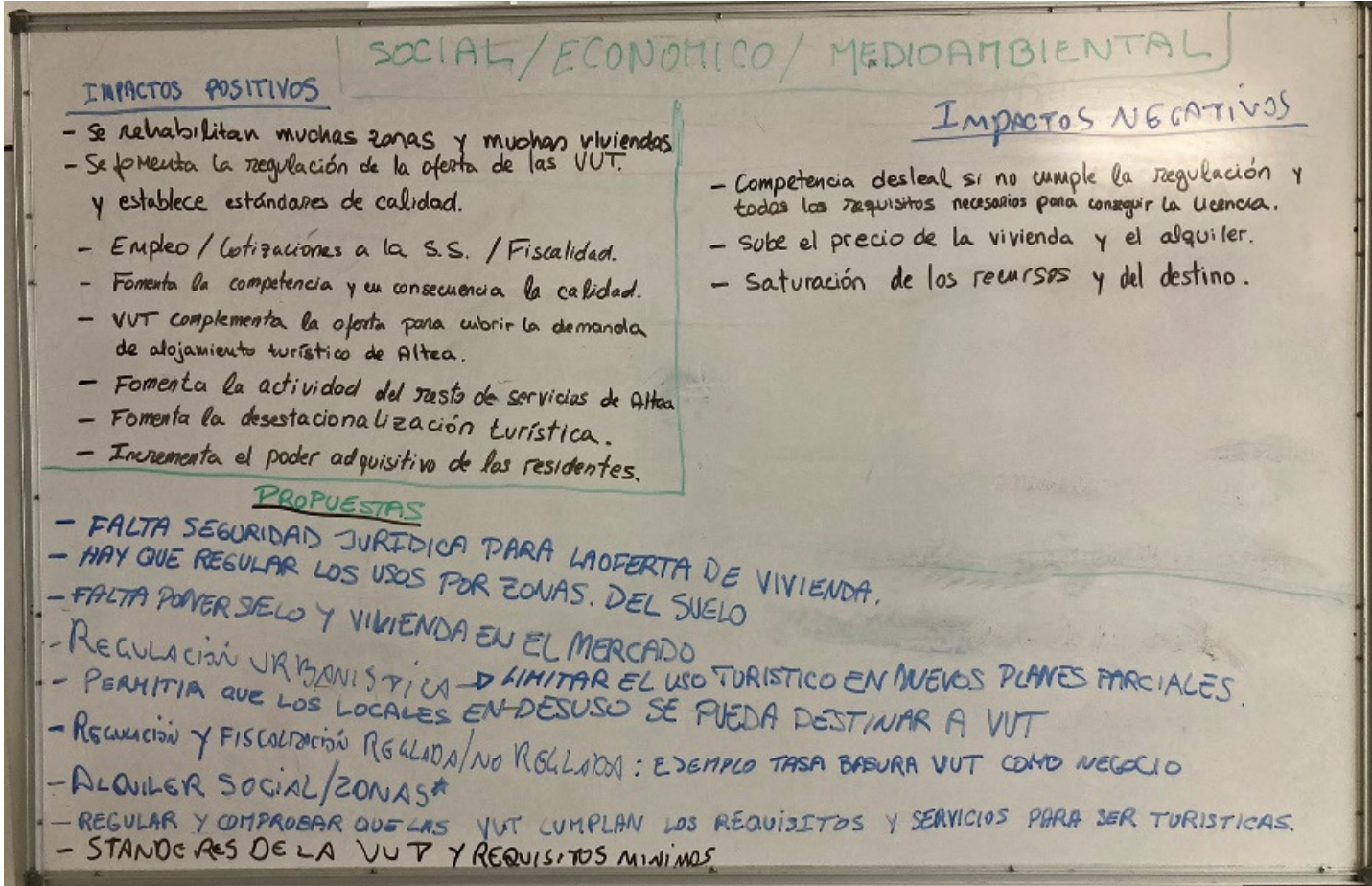
Artículo I.47.- Posibilidad de limitación de uso Residencial vivienda turística (Rvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.


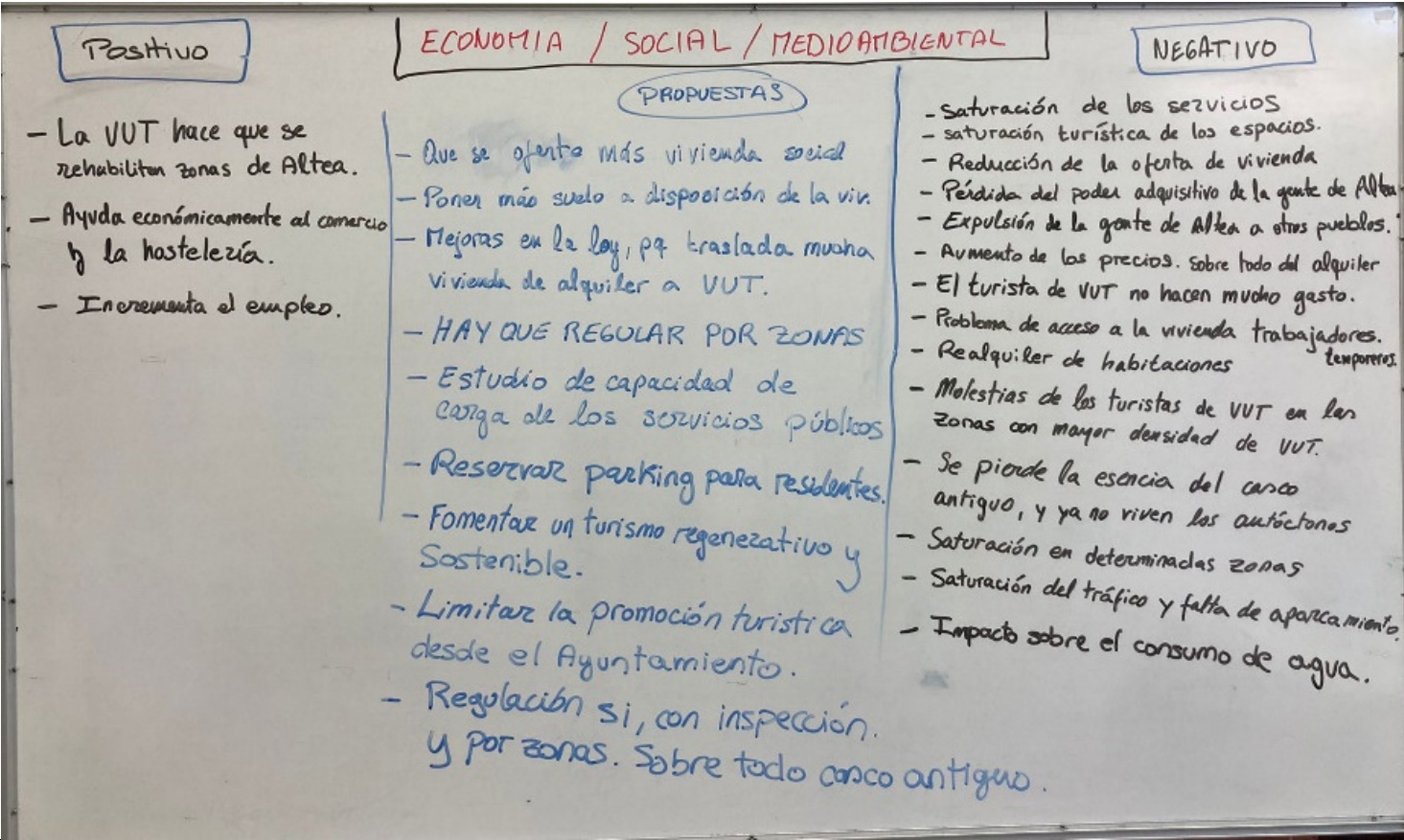
Imagen 35. Ordenación de VUT en el Plan Especial del Cabañal-Cañamelar. Fuente: Ajuntament de València.


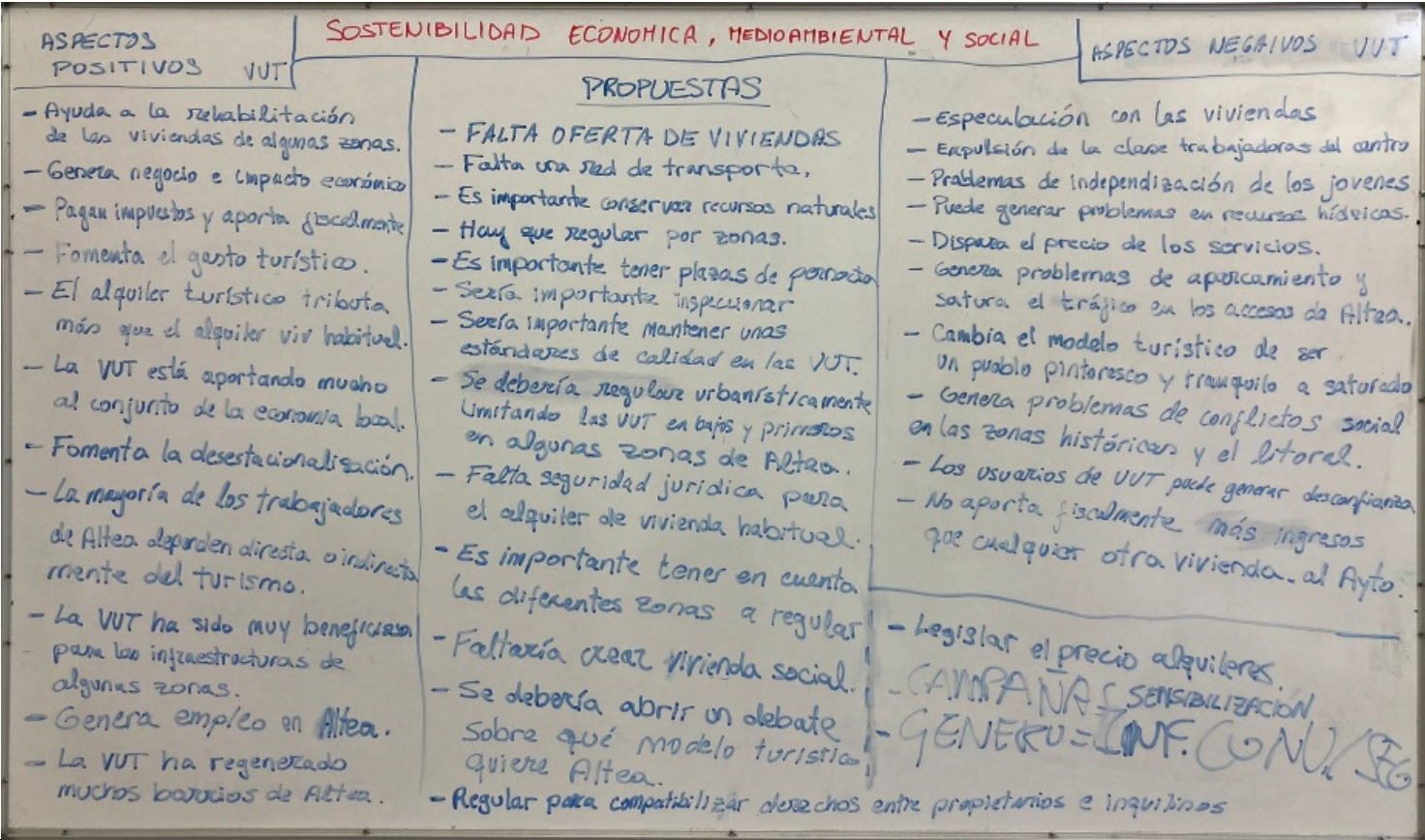



8 ANEXO III. FICHAS DE LOS TALLERES


FICHA TALLER 1		
Colectivos	Sector de vivienda de uso turístico Empresas Gestoras de Viviendas Turísticas Inmobiliarias Promotores Turismo Residencial	
Fecha: 23 de abril 2024		
Número de participantes: 15		
Organizaciones participantes	APTUR CV PROVIA ALCEA	
Empresas participantes	VERO HOLIDAY HOMES AZUR INVEST ALTEA LIFE REAL ESTATE ATENEA INMOBILIARIA GREENWICH VILLAGE INMOALTEA URBALTEA ALTEA BLANCAAPARTMENTS MIMAR ALTEA jaHOUSE Menina Group Ana TECLES Casa Carmen Altea	

FICHA TALLER 2		
Colectivos:	Sector Turístico y otros sectores económicos Resto de Alojamiento Turístico Comercio y Hostelería	 
Fecha: 26 de abril 2024		
Número de participantes: 9		
Organizaciones participantes:	HOSBEC Comerciantes concesionarios del Mercado Municipal de Altea Associació Local de Comerciants i Empresaris d'Altea (ALCEA)	
Empresas participantes:	RESTAURAN E-TIKA (Miembro de Junta de ALCEA) Taller alojamiento tradicional GRENWICH VILLAGE Ana TECLES	

FICHA TALLER 3		
Colectivos	Organizaciones sociales, ecologistas, culturales, vecinos, ... Administradores de Fincas	
Fecha: 30 de abril 2024		
Número de participantes: 14		
Organizaciones participantes	Associació d'autoconsum d'Altea Caritas Creu Roja d'Altea Col·lectiu Cultural El Corfoll Associació de Veïns de l'Olla i Cap Negret Vecinos de Las Mimosas de Altea la Vella Sociedad Filármonica Alteanense Confradia Castell de l'Olla Ecologistes en acció Acció Ecologistes Agró Associació Agrolotja Associació de llauradors i ramaders d'Altea	
Empresas participantes:	Savinaltea	

FICHA TALLER 4		
Colectivos	Consejos Participación Municipal Técnicos área de urbanismo Ayto. Altea Miembros de la Corporación Local	
Fecha: 3 de mayo de 2024		
Número de participantes: 29		
Consejo de participación y los Sectoriales	Consell de Participació Ciutadana Consell Local Urbanístic d'Altea Consell de Medi Ambient Consell Municipal de Comerç i Turisme	
Organizaciones o empresas	CLUB NÁUTICO DE ALTEA	
por los consejos de participación	Hotel Abaco Altea HOTEL SH VILLA GADEA MERCADO MUNICIPAL DE ALTEA ALCEA AHEA Robert UI L' Alacantí-Marines CCOO Consuelo ACA	
Técnicos Área de Urbanismo	Jefa de Servicio Arquitectos municipales	
Corporación municipal	Compromís PPCV PSPV-PSOE VOX	


FICHA TALLER 5								
Colectivos	Abierto a la ciudadanía	<div></div> <div><table><tr><th>POSITIVOS</th><th>IMPACTO ECONOMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL</th><th>IMPACTOS NEGATIVOS</th></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">- Aumenta el empleo- Aumenta la economía local.- La VUT en invierno ayuda a encontrar vivienda a profesionales- Los autónomos tienen + trabajo- Colabora al conjunto del turismo como motor económico.- Aporta clientes al resto del sector turístico- Ayuda a la rehabilitación de viviendas antiguas.</td><td><div>PROPUESTAS</div><ul style="list-style-type: none">- Que las VUT sean en planta baja- Que se fomente el uso de viv. vacía.- Limitar las VUT por ratios por zonas- Tener en cuenta los recursos que tiene Altea para dar usos turísticos- Ofertar vivienda pública en alquiler- Faltaría red de transporte.- La admin. debería proteger el acceso a la vivienda.- Falta poner suelo a disposición del mercado para oferta de viv.- Se debería subvencionar la rehabilitación de vivienda para vivir- Se debería limitar los vehículos que entren en Altea en verano.- Fomentar el turismo temporada media y baja.- Falta protección jurídica para el alquiler- Habría que perseguir el fraude.- Parámetros de calidad en la VUT</td><td><ul style="list-style-type: none">- Problemas de convivencia con vecinos- Población desplazada de zonas tradicionales.- La suspensión está fomentando intrusismo.- Incrementa los precios de la vivienda porque tienen una rentabilidad que ayuda a amortizarla.- Masificación que perjudica al turismo- Los trabajadores de actividades turísticas tienen que irse a vivir en otros pueblos.- Desproporción entre precio viv y los sueldos.- Impacta negativamente en el tráfico y parking.- Se pierde la vida social de los vecinos- Perjudica a la oferta de pisos para vivir.- Impacto social negativo en la ciudadanía.<div><ul style="list-style-type: none">- Se debe preservar los recursos naturales- Debería haber una contrapartida por la concesión de certif. comp. urbanística- Limitar las VUT sobre todo en las zonas tensionadas ej: Casco Antiguo- Evaluar las medidas que se tomen en el tiempo</div></td></tr></table></div>	POSITIVOS	IMPACTO ECONOMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL	IMPACTOS NEGATIVOS	<ul style="list-style-type: none">- Aumenta el empleo- Aumenta la economía local.- La VUT en invierno ayuda a encontrar vivienda a profesionales- Los autónomos tienen + trabajo- Colabora al conjunto del turismo como motor económico.- Aporta clientes al resto del sector turístico- Ayuda a la rehabilitación de viviendas antiguas.	<div>PROPUESTAS</div> <ul style="list-style-type: none">- Que las VUT sean en planta baja- Que se fomente el uso de viv. vacía.- Limitar las VUT por ratios por zonas- Tener en cuenta los recursos que tiene Altea para dar usos turísticos- Ofertar vivienda pública en alquiler- Faltaría red de transporte.- La admin. debería proteger el acceso a la vivienda.- Falta poner suelo a disposición del mercado para oferta de viv.- Se debería subvencionar la rehabilitación de vivienda para vivir- Se debería limitar los vehículos que entren en Altea en verano.- Fomentar el turismo temporada media y baja.- Falta protección jurídica para el alquiler- Habría que perseguir el fraude.- Parámetros de calidad en la VUT	<ul style="list-style-type: none">- Problemas de convivencia con vecinos- Población desplazada de zonas tradicionales.- La suspensión está fomentando intrusismo.- Incrementa los precios de la vivienda porque tienen una rentabilidad que ayuda a amortizarla.- Masificación que perjudica al turismo- Los trabajadores de actividades turísticas tienen que irse a vivir en otros pueblos.- Desproporción entre precio viv y los sueldos.- Impacta negativamente en el tráfico y parking.- Se pierde la vida social de los vecinos- Perjudica a la oferta de pisos para vivir.- Impacto social negativo en la ciudadanía. <div><ul style="list-style-type: none">- Se debe preservar los recursos naturales- Debería haber una contrapartida por la concesión de certif. comp. urbanística- Limitar las VUT sobre todo en las zonas tensionadas ej: Casco Antiguo- Evaluar las medidas que se tomen en el tiempo</div>
POSITIVOS	IMPACTO ECONOMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL	IMPACTOS NEGATIVOS						
<ul style="list-style-type: none">- Aumenta el empleo- Aumenta la economía local.- La VUT en invierno ayuda a encontrar vivienda a profesionales- Los autónomos tienen + trabajo- Colabora al conjunto del turismo como motor económico.- Aporta clientes al resto del sector turístico- Ayuda a la rehabilitación de viviendas antiguas.	<div>PROPUESTAS</div> <ul style="list-style-type: none">- Que las VUT sean en planta baja- Que se fomente el uso de viv. vacía.- Limitar las VUT por ratios por zonas- Tener en cuenta los recursos que tiene Altea para dar usos turísticos- Ofertar vivienda pública en alquiler- Faltaría red de transporte.- La admin. debería proteger el acceso a la vivienda.- Falta poner suelo a disposición del mercado para oferta de viv.- Se debería subvencionar la rehabilitación de vivienda para vivir- Se debería limitar los vehículos que entren en Altea en verano.- Fomentar el turismo temporada media y baja.- Falta protección jurídica para el alquiler- Habría que perseguir el fraude.- Parámetros de calidad en la VUT	<ul style="list-style-type: none">- Problemas de convivencia con vecinos- Población desplazada de zonas tradicionales.- La suspensión está fomentando intrusismo.- Incrementa los precios de la vivienda porque tienen una rentabilidad que ayuda a amortizarla.- Masificación que perjudica al turismo- Los trabajadores de actividades turísticas tienen que irse a vivir en otros pueblos.- Desproporción entre precio viv y los sueldos.- Impacta negativamente en el tráfico y parking.- Se pierde la vida social de los vecinos- Perjudica a la oferta de pisos para vivir.- Impacto social negativo en la ciudadanía. <div><ul style="list-style-type: none">- Se debe preservar los recursos naturales- Debería haber una contrapartida por la concesión de certif. comp. urbanística- Limitar las VUT sobre todo en las zonas tensionadas ej: Casco Antiguo- Evaluar las medidas que se tomen en el tiempo</div>						
Fecha: 7 de mayo								
Número de participantes: 59								

TALLER 6		
Colectivos	Sector de vivienda de uso turístico (Empresas Gestoras de Viviendas Turísticas e Inmobiliarias Promotores Turismo Residencial y asociaciones).	
Fecha: 3 de octubre de 2024	Personas titulares del resto de establecimientos de alojamiento turístico y resto de oferta turística, incluidas asociaciones.	
Número de participantes: 45	Administradores de fincas. Asociaciones locales vecinales, culturales, medioambientales, sociales, deportivas y otros ámbitos. Abierto a la ciudadanía.	
Organizaciones que confirmaron asistencia.	APTUR CV HOSBEC PROVIA ALCEA Associació d'autoconsum d'Altea Creu Roja d'Altea Confradia Castell de l'Olla Ecologistes en acció Club Náutico de Altea	
Empresas que confirmaron asistencia	VERO HOLIDAY HOMES ATENEA INMOBILIARIA GREENWICH VILLAGE URBALTEA ALTEA BLANCAAPARTMENTS jaHOUSE Ana TECLES GESTMASE SOLAIRE Hotel Ábaco Altea Savinaltea Administraciones Devesa	

Propuestas

Propuestas de los talleres agrupadas

Talleres participativos 5 talleres (+300)



Propuesta: talleres

Propuestas Iniciales (talleres participativos)	Propuestas por taller
PROPUESTAS A INCLUIR EN UNA ORDENANZA	
Regular la VUT por zonas. Atender especialmente las limitaciones en el Casco Antiguo y barrios dedicados tradicionalmente a viviendas de residentes o trabajadores. En zonas concretas, se podría autorizar solamente en bajos o primeras plantas. Tener un registro de las comunidades de propietarios que han aprobado que no haya más VUT. Tener en cuenta que en zonas de segunda residencia no aportará vivienda para temporada	5
Se estudiará establecer sanciones propias, una vez se haya hecho los cambios normativos, si se ha ejercido la actividad de VUT sin los oportunos informes que debiera emitir previamente el Ayuntamiento o si altera la integración y convivencia	4
Establecer una contraprestación por ofertar VUT, como podría ser: aplicar la tasa de basura, tasa de negocio o una tasa turística (si la aprobara GVA).	4
PROPUESTAS DE ACCIONES DESDE EL AYUNTAMIENTO	
Incentivar el incremento de la oferta de alquiler para temporada y larga estancia: fomentando el uso para ello de vivienda vacía, generando incentivos y bonificaciones locales, con vivienda pública en alquiler, además de seguridad jurídica y de cobro.	4
Promover la calidad de la oferta de VUT, que comportará aumento de la inspección propia sobre ordenanzas locales y en colaboración con CVA sobre la calidad exigible. Además de sanciones económicas, quien comercialice sin número de CVA y/o sin informe de compatibilidad urbanística favorable (necesitándola), debería ser sancionado también sin posibilidad de ejercer la actividad de VUT durante un periodo de tiempo no inferior a un año.	4
Aumentar la oferta de viviendas, que incluiría el desarrollo de planes parciales y suelo público del Ayuntamiento. Limitando en esas zonas las VUT, para facilitar el acceso a la vivienda	4
Que se oferte más vivienda social, en compra o alquiler, tanto para jóvenes, como personas con necesidades específicas por ser refugiados o por renta.	4
Tener una base de datos actualizada de VUT. Que incluiría, entre otras medidas, un registro de las comunidades de propietarios que han aprobado que no haya más VUT.	4
Definir el modelo turístico que Altea desea adoptar, con el objetivo de mantener las características distintivas de la localidad como un pueblo de cultura y tranquilo del Mediterráneo.	3
Fomentar un turismo sostenible entre los turistas y visitantes. Como detalle de esta propuesta se ha propuesto un Estudio de Capacidad de Carga.	3
Mejorar los servicios públicos e infraestructuras (recogida de residuos, aparcamientos, red de transporte público, seguridad ciudadana, etc.)	3
Establecer zonas de aparcamiento exclusivas para residentes y trabajadores y aparcamientos disuasorios para turistas y visitantes que fueran de pago. Además de limitar la entrada de vehículos en época de saturación de no residentes, con excepción de las personas trabajadoras.	3
PROPUESTAS A IMPLEMENTAR POR GENERALITAT VALENCIANA	
Promover desde la CVA la calidad de la oferta de vut y acciones contra el intrusismo, que comportará: A) Aumento de la inspección por parte de la CVA.	4
Que pudiera haber una contraprestación de las VUT a través de la implantación de la tasa turística si la aprobara GVA.	4
Que se oferte más vivienda asequible: social, en compra o alquiler, tanto para jóvenes, como personas con necesidades específicas por ser refugiados o por renta; limitando el precio del alquiler; y con ayudas a la rehabilitación de viviendas destinadas a vivienda habitual o alquileres de larga estancia o temporales.	3
Dotar de seguridad jurídica y garantía de cobro a quien oferta una vivienda para alquiler de larga estancia o temporada.	4

TALLER 7		
Colectivos	Consejos Participación Municipal Técnicos área de urbanismo Ayto. Altea Miembros de la Corporación Local	
Fecha: 4 de octubre		
Número de participantes: 20		
Consejo de participación y los Sectoriales convocados.	Consell de Participació Ciutadana Consell Local Urbanístic d'Altea Consell de Medi Ambient Consell Municipal de Comerç i Turisme	
Técnicos Área de Urbanismo	Jefa de Servicio Arquitectos municipales	
Corporación municipal	Compromís PPCV PSPV-PSOE VOX	



9 ANEXO IV. MODELO DE ENCUESTA

Enquesta de Participació Pública de les HUT d'Altea

Aquesta enquesta ajudarà a determinar els principals problemes i preferències de la ciutadania d'Altea respecte als Habitatges d'Ús Turístic presents al municipi.

1. Correo *

2. Sexe *

Dona

Home

Otro:

3. Edat *

Menor de 18 anys Jove (18 a 30 anys)

Adult (31 a 60 anys)

Major de 60 anys

4. És Vosté? *

Propietari/ària d'Habitatge d'Ús Turístic

Propietari/ària d'Habitatge Habitual

Arrendatari/ària d'Habitatge Habitual Otro:

5. És vosté resident o propietari/ària d'habitatge (habitual o no habitual) a Altea? *

Sí

No

Otro: _____

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En aquesta secció, ens agradaria conèixer la seua opinió sobre l'impacte econòmic de l'habitatge turístic.

Segons la seua opinió, **L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC (HUT):**

1.Considera que genera llocs de treball/ocupació? *

Sí

Sí, però precari i de baixa qualitat No

No sap/no Contesta

2.Ajuda a generar activitat econòmica durant tot l'any (a disminuir l'estacionalitat)?

Molt

Poc

Res

No sap/no Contesta

3.Creu vosté que ajuda a generar treball i negoci en altres sectors turístics (bars, restaurants, cafeteries, comerços, ecoturisme, turisme actiu, etc.)?

Molt

Poc

Res

No sap/no Contesta

4.Creu vosté que ajuda a generar treball i negoci en la resta de sectors i empreses de la ciutat (reformes, jardineria, altres grups professionals)?

Molt

Poc

Res

No sap/no Contesta

5.Creu vosté que millora l'economia familiar? *

Molt

Poc

Res

No sap/no Contesta

6.En definitiva: Creu vosté que és positiu per a l'economia general d'Altea? *

Molt

Poc

Res

No sap/no Contesta

SOSTENIBILITAT MEDIAMBIENTAL I TERRITORIAL

En aquesta secció, ens agradaria conèixer la seua opinió sobre l'impacte ambiental de l'habitatge turístic sobre el territori d'Altea.

Segons la seua opinió, L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC:

7.Creu vosté que millora l'estat de conservació dels habitatges? *

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sap/no Contesta

8.Quant al possible impacte ambiental: Creu vosté que genera més residus en l'entorn?

- ☐ Molt
- ☐ Poc
- ☐ Res
- ☐ No sap/no Contesta

8.1En el cas de contestar MOLT:

Pot vosté concretar en què barris o zones de la ciutat troba este problema (de generació de residus)?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Barri antic/*Poble *Antic (zona 7)
- ☐ Zona centre residencial (zona 6)
- ☐ Front Litoral (zona 5)
- ☐ L'Olla - *Cap *Negret (zona 4)
- ☐ Urbanitzacions de la Costa (zona 3)
- ☐ Piteres - Foietes (zona 8)
- ☐ Altea la Vella (zona 2)
- ☐ Urbanització de la Serra (zona1) Extraradi (zona 9)
- ☐ Otro:

9.Creu vosté que l'habitatge d'ús turístic contribuïx per a l'augmenta del consum de recursos naturals, com a aigua i energia?

- ☐ Molt
- ☐ Poc
- ☐ Res
- ☐ No sap/no contesta

10. En definitiva: Creu vosté que la proliferació d'habitatges turístics és sostenible mediambientalment?

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sap/no contesta

SOSTENIBILITAT SOCIAL

En aquesta secció, ens agradaria conèixer la seua opinió sobre l'impacte SOCIAL de l'habitatge turístic sobre la població local.

Segons la seua opinió, L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC:

11.Disminuïx la disponibilitat de lloguer residencial (habitatge habitual)? *

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sap/no contesta

12. Contribuïx a augmentar el preu de compra de l'habitatge i dels lloguers (habitual) ?

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sap/no contesta

12.1 En el cas de contestar Sí:

Pot vosté concretar en quins barris o zones de la ciutat troba aquest problema (augment del preu de compra i lloguer de l'habitatge)?

Selecciona les zones:

- ☐ Barri antic/nucli Antic (zona 7)
- ☐ Zona centre residencial (zona 6)
- ☐ Front Litoral (zona 5)
- ☐ L'Olla - Cap Negret (zona 4)
- ☐ Urbanitzacions de la Costa (zona 3)
- ☐ Piteres - Foietes (zona 8)
- ☐ Altea la Vella (zona 2)
- ☐ Urbanització de la Serra (zona1) Extraradi (zona 9)
- ☐ Otro:

13.Provoca pèrdua de població en el centre històric? *

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sap/no contesta

14. Deteriora la convivència ciutadana (soroll, trànsit, inseguretat, deterioració de les zones comunes)?

- ☐ No, no crec que deteriora la convivència ciutadana
- ☐ Sí. Soroll
- ☐ Sí. Trànsit
- ☐ Sí. Sensació d'inseguretat
- ☐ Sí. Deterioració de zones comunes
- ☐ Sí. Pressió sobre les infraestructures i servicis públics

15. Si vosté creu que la proliferació d'Habitatge d'Ús Turístic deteriora la convivència a la ciutat,

Per favor, selecciona a continuació les zones que consideres que presenten majors problemes:

Selecciona todos los que correspondan.

NO, no creo que deteriora la convivencia ciudadana

Barri antic/nucli Antic (zona 7)

Zona centre residencial (zona 6)

Front Litoral (zona 5)

L'Olla - *Cap *Negret (zona 4) Urbanitzacions de la Costa (zona 3)

Piteres - Foietes (zona 8)

Altea la Vella (zona 2)

Urbanització de la Serra (zona1) Extraradi (zona 9)

Otro:

Sí. Urbanitzacions de la Costa (zona 3)

Sí. Piteres - Foietes (zona 8)

Sí. Altea la Vella (zona 2)

Sí. Urbanització de la Serra (zona1)

Sí. Extraradi (zona 9)

Otro:

GENERAL

Per a vosté, l'Habitatge d'Ús Turístic:

16.En general, és positiva per al municipi d'Altea? *

Molt

Poc

Res

no sap/no contesta

17.Creu vosté que hi ha zones saturades d'Habitatges d'Ús Turístic a Altea? *

Sí

No

no sap/no contesta

18.Creu vosté que s'hauria de limitar l'oferta d'Habitatges d'Ús turístic a Altea?

Sí

No

18.Creu vosté que s'hauria de limitar l'oferta d'Habitatges d'Ús turístic a Altea?

NO, no crec que s'ha de limitar l'oferta d'Habitatge d'Ús Turístic

Sí. Barri antic/nucli Antic (zona 7)

Sí. Zona centre residencial (zona 6)

Sí. Front Litoral (zona 5)

Sí. L'Olla - *Cap *Negret (zona 4)



10 ANEXO III. PROPUESTAS CIUDADANAS TALLERES PARTICIPATIVOS

PROPUESTAS AGRUPADAS DE LAS REALIZADAS EN TALLERES	VECES PROPUESTO	ADMINISTRACIÓN COMPETENTE	MEDIANTE	ÁMBITO SOSTENIBILIDAD
PROPUESTAS A INCLUIR EN UNA ORDENANZA DEL AYUNTAMIENTO				
1.- Regular la VUT, pero hacerlo por zonas. Atender especialmente las limitaciones en el Casco Antiguo y barrios dedicados tradicionalmente a viviendas de residentes o trabajadores. Tener en cuenta que en zonas de segunda residencia no aportará vivienda para temporada o larga estancia. En zonas concretas, se podría autorizar solo en bajos en desuso y compatibles y/o primeras plantas, o establecer un límite de VUT por ratio, por zonas, urbanizaciones o edificios. Conseguir en esa regulación para compatibilizar derechos entre propietarios e inquilinos.	En los 5 talleres	Urbanismo/Ayuntamiento de Altea	Normativa	Sostenibilidad territorial y medioambiental
2.- Estudiar establecer sanciones propias: Por incumplimiento de normativa, de los informes municipales o si altera la integración y convivencia. Podría ser sanciones económicas y bien aplicar otras medidas coercitivas.	En 4 talleres	Urbanismo/Ayuntamiento de Altea	Normativa	Sostenibilidad Social
3.- Establecer contraprestaciones por ofertar VUT: Tasa de basuras a las VUT, tasa de emisión del Informe de Compatibilidad Urbanística...	En 4 talleres	Urbanismo/Ayuntamiento de Altea	Normativa	Sostenibilidad Económica
PROPUESTAS DE ACCIONES DESDE EL AYUNTAMIENTO				
4.- Tener una base de datos actualizada de VUT que incluiría, entre otras medidas, un registro de las comunidades de propietarios que aprueben establecer límites.	En los 4 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acciones	Sostenibilidad territorial y medioambiental
5.- Promover desde el Ayuntamiento la calidad de la oferta de VUT. Acciones contra el intrusismo, que incluirá implementar entre el Ayuntamiento y la GVA las bases para el desarrollo de acciones contra este problema y la competencia desleal (protocolos firmados entre ambas administraciones).	En 4 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental
6.- Abrir un debate sobre el modelo turístico quiere Altea. Debe permitir mantener sus señas de pueblo de cultura y tranquilo del mediterráneo. Comportaría también un estudio de capacidad de carga de los servicios e infraestructuras públicas y zonas visitables, tanto urbanas, como de recursos naturales, culturales, etc. Ajustando las campañas de promoción a ese modelo y no para cuando haya excesiva demanda. Y garantizar una suficiente oferta de alojamiento turístico para la desestacionalización, la convivencia, integración y seguridad.	En 3 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad Económica
7.- Fomentar un turismo sostenible entre los turistas y visitantes, que vele de forma especial por no dañar los recursos naturales, limitar el consumo de agua y la buena convivencia y comportamiento con los vecinos. Se puede llegar a limitar el uso de determinados recursos.	En 3 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental
8.- Mejorar los servicios públicos e infraestructuras: recogida de residuos, aparcamientos, red de transporte público, seguridad ciudadana, etc...	En 3 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad Social
9.- Establecer zonas de aparcamiento exclusivas para residentes y trabajadores y aparcamientos disuasorios para turistas y visitantes (éstos últimos serían de pago). Además de limitar la entrada de vehículos en época de saturación de no residentes, con excepción de las personas trabajadoras.	En 3 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental
10.- Aumentar la oferta de viviendas, que incluiría el desarrollo de planes parciales y obtención de suelo público del Ayuntamiento. Limitar en esas zonas las VUT para facilitar el acceso a la vivienda	En 4 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad Social
11.- Incentivar el incremento de la oferta de alquiler para temporada y larga estancia: fomentar el uso de vivienda vacía, generar incentivos y bonificaciones locales. Disponer de vivienda pública en alquiler.	En 4 talleres	Ayuntamiento de Altea	Acción	Sostenibilidad Social
PROPUESTAS A IMPLEMENTAR POR GENERALITAT VALENCIANA				
PROPUESTAS PLANTEADAS EN LOS TALLERES DE LA QUE SALE LA PROPUESTA CONCRETA DE ACTUACIÓN	VECES PROPUESTO	ADMINISTRACIÓN COMPETENTE	MEDIANTE	ÁMBITO SOSTENIBILIDAD
12.- Promover desde la GVA la calidad de la oferta de VUT y acciones contra el intrusismo. Comportará: A) Aumento de la inspección por parte de la GVA. B) GVA debe apoyar la profesionalización del sector de Altea que gestiona VUT.	En 4 talleres	Generalitat Valenciana	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental
13.- Que pudiera haber contraprestación de las VUT a través de la implantación de la tasa turística (si ésta se aprobara por parte de la GVA).	En 4 talleres	Generalitat Valenciana	Normativa	Sostenibilidad Económica
14.- Ofertar más vivienda asequible: social, en compra o alquiler, tanto para jóvenes, como personas con necesidades específicas por ser refugiados o por renta; limitando el precio del alquiler; con ayudas a la rehabilitación de viviendas destinadas a vivienda habitual o alquileres de larga estancia o temporales.	En 3 talleres	Generalitat Valenciana	Acción	Sostenibilidad Social
15.- Dotar de seguridad jurídica y garantía de cobro a quien oferta una vivienda para alquiler de larga estancia o temporada.	En 4 talleres	Generalitat Valenciana	Acción	Sostenibilidad Social

11 ANEXO V. PROPUESTA DE ACCIONES A IMPLEMENTAR POR EL AYUNTAMIENTO

PROPUESTAS PLANTEADAS EN LOS TALLERES	MEDIANTE	DESCRIPCIÓN GENERAL	REFERENCIA
1.- Regular la VUT, pero hacerlo por zonas. Atender especialmente las limitaciones en el Casco Antiguo y barrios dedicados tradicionalmente a viviendas de residentes o trabajadores. Tener en cuenta que en zonas de segunda residencia no aportará vivienda para temporada o larga estancia. En zonas concretas, se podría autorizar solo en bajos en desuso y compatibles y/o primeras plantas, o estableciendo un límite de VUT por ratio, por zonas, urbanizaciones, o edificios. Consiguiendo en esa regulación compatibilizar derechos entre propietarios e inquilinos.			
1.1. Establecer restricciones cuantitativas inmediatas al inicio de actividad de VUT en determinadas zonas y ámbitos territoriales para garantizar su integración y la convivencia.	Normativa	Se explica en las propuestas urbanística. El índice de referencia es el de Vulnerabilidad.	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
1.1.1. De acuerdo con los datos obtenidos en el Estudio, se aprobará una ordenanza para establecer una ratio de VUT por zonas y subzonas o, en su caso, por inmuebles o urbanizaciones. Esas limitaciones deberán se pueden enmarcar posteriormente en un PORT.	Normativa	Se presenta de forma separada y de acuerdo con el indicador para establecer topes a las vut por zonas y subzonas concretas	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. Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana. 3. En sectores de suelo urbanizable residencial, las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien por regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.
1.1.2. Limitar nuevas VUT que deban ubicarse en plantas bajas o entreplantas en determinadas las zonas	Normativa	A partir del ordenamiento pormenorizado y en las condiciones de licencia, las VUT deben ubicarse en plantas bajas o entreplantas en todas las zonas, excepto en urbanizaciones como la Sierra y la Costa, y otras que puedan surgir, siempre que no se superen las ratios de presión residencial o turística actualizados al momento de solicitar el informe de compatibilidad urbanística. Esta medida no tendría carácter retroactivo, pero cualquier vivienda en pisos superiores a la entreplanta que se dé de baja no podrá ser reemplazada por otra VUT.	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
1.3. Aprobar una ordenanza para regular nuevos requisitos en la tramitación de Informes de Compatibilidad Urbanística y condicionar la vigencia de estos.	Normativa	Se explica en las propuestas.	Se desarrolla según el Decreto regulador de las VUT.
1.3.1. En esa ordenanza temporal se condicionará el Informe de Compatibilidad Urbanística, tanto en el momento de emisión, como de forma permanente -por ser revisable-, a que los informes favorables de las distintas áreas internas de la gestión municipal para garantizar la integración y la convivencia vecinal.	Normativa	La Ley de 15/2018 permite al Ayuntamiento condicionar la emisión del Informe de Compatibilidad Urbanística a que haya informes municipales previos sobre integración y convivencia vecinal (ejemplo servicios sociales). Debería regularse en una ordenanza de impacto social o similar.	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. DECRETO LEGISLATIVO 1/2021 ANEXO XII Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género 4. Combinación de usos y actividades 4.2 Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales regularán la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.
1.3.2. El informe de compatibilidad urbanística no será permanente, sino que estará condicionado a que se mantengan los requisitos referentes a integración y convivencia.	Normativa	Es importante que esos factores, integración y convivencia vecinal se exija no solo en el momento de emisión del certificado de compatibilidad, sino que podrá ser revisado si se continúa manteniendo esas condiciones. Por tanto, es posible revocar la compatibilidad. Este hecho se comunicará a los efectos oportunos a la GVA. Aplicación de un Sistema de Carnet por puntos para las VUT, con escalas de penalización de puntos en base a la gravedad de las faltas cometidas por los inquilinos siempre que afecten a la integración y convivencia. Una vez perdidos los puntos, se podrá retirar la compatibilidad urbanística y el propietario no podrá alquilar el inmueble como alquiler turístico durante un plazo de tiempo, debiendo volver a hacer la tramitación de nuevo.	Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Disposición Adicional segunda, apartado dos.
1.3.3. Establecer un tope de tiempo para poder hacer uso de la compatibilidad urbanística. Dos meses desde su emisión.	Normativa	1.4.3. Establecer límites de tiempo para poder hacer uso de la compatibilidad urbanística. Dos meses desde su emisión. Evitar la especulación con las certificaciones. Se aplicaría el mismo tiempo que GVA, dado que se entiende que el solicitante del Informe lo quiere para dar de alta la VUT ante la GVA.	Usar de referencia lo establecido en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. Artículo 25. Inscripción del establecimiento en el Registro de TCV.
1.4. Nuevos requisitos para ejercer la actividad de VUT, tanto en el uso, como en la habitabilidad.			
1.5. Certificado de Habitabilidad.	Normativa	Las VUT deben estar en las condiciones exigidas para cualquiera vivienda (sin menos cabo de la calificación que asigne TCV). A las nuevas se les exigirá y a las inscritas en el Registro de TCV, se les otorgará un plazo de un año para solicitarlo y obtenerlo. Ello le habilita para la implantación y el ejercicio de la actividad de Alojamiento Temporal al ser compatible el emplazamiento con el instrumento urbanístico aplicable y al haberse sometido al procedimiento establecido en el Anexo de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana., epígrafe 13.2.7	Ejemplo Alicante Ordenanza Reguladora del Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines. BOP nº 162, de 24 de agosto de 2017.Artículos 5.5, 19, 20 y 34 Modelo A04.2 comunicación de actividades inocuas Artículo 71 Ley 6/2014 eficacia inmediata Modelo A04.2 DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL Artículo 66 Ley 6/2014 eficacia demorada un mes

1.6. Crear el Observatorio de la VUT de Altea (Visor geográfico), que permita ir actualizando el territorio donde actuar.		Visor geográfico del Ayuntamiento de Altea. Incluiría la información de la plataforma de las comercializadas en plataforma, las que cuentan con número de Registro en GVA, con Informe de Compatibilidad Turística emitida, DIC (si fuera el caso), con campos de comercialización activa en algún momento del año. También se puede incluir las actualizaciones periódicas de los principales impactos que contiene el presente informe. Se puede registrar las VUT que tienen licencia, incluyendo su número, dirección, correo electrónico y teléfono de contacto del propietario o agente responsable, así como detalles de la zona, sección censal, calle, edificio, planta y número de licencia. Se estudiará la posibilidad de establecer una asistencia técnica para mantener este observatorio activo. El visor debe cruzar con datos plataformas P2P para la perseguir el fraude. Los datos personales deben estar sujetos a la ley de protección datos.		Tras la aplicación y concreción del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE), se podrá incluir la información de las plataformas de comercialización.
1.7. No emitir certificado de compatibilidad a la VUT que hayan cometido irregularidades o retirarla en caso de que ya contarán con ella.	Normativa	Esas irregularidades podrían condicionar el Informe favorable de incompatibilidad como paso previo ante el Registro de TCV. Haber presentado la declaración sin que realmente contara con toda la documentación requerida ante el Ayuntamiento de Altea. Esa suspensión del informe o no emisión de la misma podrá ejercerse por parte del Ayuntamiento durante un período máximo de cuatro años. Ese periodo se establecerá inicialmente por parte del Ayuntamiento por 4 años y, posteriormente, una vez haya resuelto la GVA y hubiera establecido un periodo máximo menor, se ajustará al periodo establecido por la GVA. Si la resolución de GVA es de retrotraer el expediente a una nueva solicitud, el Ayuntamiento puede analizar en ese momento si se cumplen las condiciones urbanísticas, pero también las de integración y convivencia.		Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. Artículo 25, de Inscripción del establecimiento en el Registro de TCV, apartado 5.
2.- Se estudiará establecer sanciones propias, una vez se haya hecho los cambios normativos, si se ha ejercido la actividad de VUT sin los oportunos informes que debiera emitir previamente el Ayuntamiento o si altera la integración y convivencia. Podría ser sanciones económicas o sin posibilidad poder realizar los trámites para obtener dichos informes en un tiempo determinado.				
2.1. Ampliar la capacidad sancionadora de acuerdo con los nuevos requisitos establecidos por el Ayuntamiento.	Normativa	Al tiempo que se incorpora a la normativa los nuevos requisitos para ejercer en Altea la actividad de VUT, se introducirá sanciones por su incumplimiento, además de la capacitación para poder solicitar a GVA la baja del Registro por no cumplir lo establecido en las ordenanzas.		
2.2. Instaurar un sistema de seguimiento y faltas acumuladas por infracciones sobre convivencia y destrozo de propiedad privada o pública producidos en el marco de las VUT y que consten a algún departamento del Ayuntamiento.	Normativa	Crear un registro unificado de todos los departamentos sobre faltas o denuncias sobre VUT. Establecer en las ordenanzas un tope de infracciones, a partir de las cuales se revisará el Informe de Compatibilidad Urbanística, solicitando nuevos informes a los departamentos competentes sobre integración y convivencia, que, si resultaran negativos, se retirará la compatibilidad y se comunicará a GVA para que proceda a iniciar la baja de la VUT. Seguimientos de faltas para establecer la retirada de la compatibilidad urbanística.		Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Disposición Adicional segunda, apartado dos.
3.- Establecer una contraprestación por ofertar VUT, como podría ser: aumentar la tasa de basura a las VUT y la tasa de emisión del Informe de Compatibilidad Urbanística.				
3.1. Establecer contraprestaciones por un mayor impacto medioambiental a través de incrementos de tasa de basura.	Normativa	Tasa de basura diferenciada para propietarios de VUT: Implementar una tasa de basura diferenciada para los propietarios de VUT, con la posibilidad de obtener una bonificación si la vivienda no se oferta en los meses de agosto y septiembre. Para aplicar esta medida, es necesario realizar un estudio financiero que justifique el coste del servicio y la cuantía de la tasa propuesta.		
3.2. En el caso de los grandes tenedores, con más de 5 VUT en propiedad, el incremento será mayor.	Normativa	La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece como grandes tenedores aquellos que tienen más de 5 viviendas o más en propiedad.		Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
4.- Tener una base de datos actualizada de VUT. Incluiría, entre otras medidas, un registro de las comunidades de propietarios que han aprobado que no haya más VUT.				
4.1. Registro municipal de Comunidades de Propietarios (fijar límites a las VUT).	Normativa	Sostenibilidad Social	Comunidades de propietarios que decidan no tener viviendas de alquiler turístico o que no quieran más de las que ya tienen, o aquellas que tengan un estatuto actualizado con ratios de máximos de VUT.	Art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal y reglamento de vivienda turística.
4.2. Solicitar a GVA la actualización de las VUT inscritas en el Registro de TCV	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental	Ampliado en los siguientes puntos.	Reglamento de vivienda turística.
4.2.1. Requerir a la Generalitat para que proceda a iniciar el expediente de Baja del Registro de aquellas VUT que no hubieran comunicado su referencia catastral.	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental	El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, daba un plazo de un año para aportarlo. Habiendo pasado ya la fase de recuperación del sector turístico de los impactos de la COVID-19 y de la invasión de Ucrania por parte de Rusia, se debe proceder a dar de baja que no haya cumplido con ese requisito, que impide a su vez tener un censo actualizado y real de VUT en Altea y la Comunitat.	Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. DISPOSICIONES TRANSITORIAS
4.2.2. Solicitar a GVA requiera la confirmación de las VUT de Altea de la voluntad de las personas titulares de seguir inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental	GVA podrá solicitar a las VUT de Altea que confirmen que siguen ejerciendo la actividad como tal. Esto permitirá la actualización del censo de VUT que cuentan con número de registro. En caso de no contestar o contestar negativamente, GVA debería iniciar el expediente de baja del Registro. El Ayuntamiento lo solicitará de forma inmediata, a los efectos de que en cuanto se cumpla el plazo se cuente con los mecanismos para esa comunicación.	Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. Artículo 25. Inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana Artículo 27. Clasificación y reclasificación de oficio, apartado 3
4.2.3. Instar a GVA a que haga una revisión de las VUT que se encuentran en suelo no urbanizable a los efectos de comprobar que efectivamente cuentan con DIA o exención de DIA.	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental	De acuerdo con la 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, la actividad de VUT requiere y requería la DIA o exención de la DIA. El Ayuntamiento lo solicitará de forma	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 y normas anteriores al respecto. Que se viene exigiendo desde la GVA competente en turismo.

inmediata. Permitirá conocer que se ha cumplido con ese requisito con anterioridad a la emisión de los informes de compatibilidad por parte del Ayuntamiento de Altea.

4.2.4. Revisión de que las VUT actuales cuentan con licencia de ocupación de la vivienda	Acción	Sostenibilidad territorial y medioambiental	Según la normativa autonómica, no se puede inscribir una VUT en el Registro de Turismo de la CV si no adjunta el informe municipal favorable de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico, así como si no incluye en su declaración responsable que dispone de licencia de ocupación de la vivienda.	Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. Artículo 23. Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico y las empresas gestoras de viviendas de uso turístico
--	--------	---	--	---

5.- Promover desde el Ayuntamiento la calidad de la oferta de vut y acciones contra el intrusismo, que incluirá Implementar Ayuntamiento y GVA las bases para el desarrollo de acciones contra el intrusismo y la competencia desleal, firmado entre ambas administraciones.

5.1. Crear una Mesa de Ayuntamiento, GVA y el Sector de Altea para el desarrollo y concreción de las Bases para el desarrollo de acciones contra el intrusismo y la competencia desleal, firmado entre ambas administraciones	Acción	Sostenibilidad Económica	En las Bases se incluyen un amplio número de acciones a compartir. Siempre teniendo en cuenta la limitación de efectivos de la policía local y la carencia de técnicos que realicen la inspección. Se podría usar tareas asignadas a la Policía Local o inspectores locales de otros departamentos para que, cuando detectaran irregularidades en VUT, se informe a la concejalía de Urbanismo y Turismo, y estas a la GVA. El que formalice la denuncia dará traslado de la misma ante el departamento competente del Ayuntamiento. Y formalizada la misma, se comunicará a GVA para que también actúe en el ámbito de sus competencias directas, comprometiéndose a la agilidad del trámite y, en su caso, el envío de la inspección a la VUT.	DECRETO 5/2020, de 10 de enero, del Consell, de regulación del estatuto del municipio turístico de la Comunitat Valenciana
---	--------	--------------------------	--	--

5.2. Protocolo de control: que se iniciará al presentarse alguna queja vecinal. Se realizará la necesaria visita de inspección, bien sea por la policía local, o bien sea por el servicio de inspección de viviendas que comprobará los hechos e iniciará el correspondiente expediente.	Acción	Sostenibilidad Social	En el marco de las Bases de colaboración, se establecerá dicho protocolo. Que no tiene por qué suponer mayor carga de trabajo para policía local o inspectores de otras áreas del Ayto. sino coordinar la información que se obtiene y puedan incluir sanciones en VUT porque están en sus ordenanzas correspondientes.	
--	--------	-----------------------	---	--

5.3. Unificar información sobre VUT de los departamentos del Ayuntamiento para formalizar denuncia ante la GVA una vez se detecta viviendas no regladas.	Acción	Sostenibilidad Económica	Se unificará la información sobre las denuncias presentadas por problemas de integración, convivencia y orden pública, así como desperfectos en bienes de la comunidad o públicos, de tal forma que se tenga un registro de las mismas asociadas a la VUT correspondiente. Y ante una denuncia por terceros o de oficio, el Ayuntamiento comprobará que se en cuenta inscrita en el Registro de Turismo de la CV y que cumple el resto de los requisitos autonómicos y locales. En caso de detectar irregularidades, se presentará solicitud formal de baja ante GVA y se pedirá la aplicación de la oportuna sanción. En el caso de ejercer la actividad, debe aplicarse el Artículo 93 de la Ley 15/2018, de Infracciones muy graves. Concretamente el apartado 1, que establece que se consideran infracciones administrativas de carácter muy grave: 1. Ejercer, comercializar, ofrecer, prestar o hacer publicidad de actividades o servicios turísticos sin disponer de los requisitos necesarios establecidos en la normativa o sin haber realizado la declaración responsable de inicio de actividad. Pero también sobre cualquier otro de los motivos establecidos tanto en ese artículo 93, como en el artículo 91, de infracciones leves, como del artículo 92 de infracciones graves. Se atenderá especialmente a los referentes a: 91.7 7. (la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, de cualquier dato, información o documentación que se incorpore a una comunicación o declaración responsable) y el 92.2, 3 y 14).	Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.
--	--------	--------------------------	---	---

5.4. Colaborará con el sector, solo si así se requiere, en la expulsión de clientes que alteren la convivencia.	Acción	Sostenibilidad Social	Aplicando así la normativa vigente, que establece que "c) Las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas de alojamiento turístico podrán solicitar el auxilio de los y las agentes de la autoridad para desalojar de su establecimiento a las personas que incumplan las reglas usuales de convivencia social y para impedir el acceso a las que pretendan entrar con finalidades distintas al pacífico disfrute del servicio que se presta o de la actividad que se desarrolla".	Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. Artículo 5. Principios generales
---	--------	-----------------------	---	--

5.5. Habilitar canales de denuncia: Un buzón + un teléfono específico en el ayuntamiento de Altea para denunciar (posibilidad que sean anónimas) los casos de VUT: no regladas, ruido, convivencia, etc.	Acción	Sostenibilidad Social	Generar este servicio e incluir en las acciones de las Bases, a los efectos de que ambas administraciones actúen ante denuncias.	
--	--------	-----------------------	--	--

5.6. Propuestas al Plan de Inspección de Turismo de la GVA. Programa 3.1 de intrusismo y economía sumergida en viviendas turísticas.	Acción	Sostenibilidad Económica	Hacer uso de lo establecido en el Decreto 15/2020 y participar en la redacción del Plan, ya que para su elaboración se tendrán en cuenta las sugerencias y las aportaciones de las partes implicadas del sector, pero también la dirección general con competencias en materia de turismo habilitará un cauce de comunicación digital para que las empresas registradas, las organizaciones más representativas de ámbito autonómico del sector turístico y de los sindicatos, así como las Cámaras de la Comunitat Valenciana, los Ayuntamientos y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Solicitar ampliar las	DECRETO 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana. Artículo 6. Planes de inspección turística, apartado 2
--	--------	--------------------------	--	--

inspecciones sobre la VUT, especialmente en cuanto al cumplimiento de su registro y su comercialización en plataformas digitales. Así como la aplicación del resto de medidas planteadas en el presente Estudio y que competiera a la GVA su aplicación.

5.7. Promover acciones del propio sector de Altea de VUT contra el intrusismo y para garantizar la integración y convivencia.				
5.7.1. Promover la colaboración de inmobiliarias (con menos de 4 viviendas de uso turístico) y empresas Gestoras de Viviendas turísticas y propietarios individuales de Altea, además de APTURCV, en la implantación de acciones de colaboración contra el intrusismo en Altea	Acción	Sostenibilidad Económica	Mediante este protocolo de actuación diseñado por la empresa tecnológica “Roomonitor”, tanto el usuario como el gestor del alojamiento reciben una alarma cada vez que se superan los niveles preestablecidos en monitores instalados en el interior de las viviendas, lo que permite actuar de manera preventiva y evitar quejas vecinales. Además, el protocolo incluye un servicio de conserjería 24h que puede acudir al alojamiento si el usuario no atiende las alarmas. Mediante este protocolo de actuación diseñado por la empresa tecnológica “Roomonitor”, tanto el usuario como el gestor del alojamiento reciben una alarma cada vez que se superan los niveles preestablecidos en monitores instalados en el interior de las viviendas, lo que permite actuar de manera preventiva y evitar quejas vecinales. Además, el protocolo incluye un servicio de conserjería 24h que puede acudir al alojamiento si el usuario no atiende las alarmas.	De la Asociación Barcelona Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (APARTUR) (https://www.werespect.net/) y de la Comunitat Valenciana de ApturCv y Turisme CV (https://www.aptur.org/we-respect/)
5.7.2. Incentivar que, en las normas de régimen interior de las VUT, así como en los contratos, se incluya exigencias de no alterar la convivencia, y se actúe desde el titular de la VUT si hay constancia de denuncia ante la policía y constatación por parte de la autoridad de los hechos.	Acción	Sostenibilidad Social	El Decreto 10/2021 permite que la dirección de cada establecimiento (una VUT en este caso) podrá acordar normas de régimen interior sobre el uso de servicios e instalaciones, siendo de obligado cumplimiento para la clientela del alojamiento turístico. El incumplimiento de estas normas que pueda alterar la normal convivencia, o poner en riesgo la seguridad o integridad física del resto de clientes o clientas o del personal del establecimiento, será causa suficiente para la resolución del contrato de alojamiento.	Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. Artículo 5. Principios generales
5.8. Llegar a acuerdo con las plataformas de comercialización o, en su caso con Gobierno de España y GVA para un acceso directo a los datos que posibilita el seguimiento de las VUT (En concordancia con la propuesta 1.8.)	Acción	Sostenibilidad Económica		Tras la aplicación y concreción del REGLAMENTO (UE) 2024/1028 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE), se podrá incluir la información de las plataformas de comercialización. + Ejemplos en ciudad des UE, como Ámsterdam
5.9. Plan de Inspección contra el intrusismo y la calidad en el sector turístico de Altea 2024-2029	Acción	Sostenibilidad Económica	Incluir todas las medidas citadas, con carácter plurianual para poderlas asumir y ejecutas. Así como lo referente a las Bases de acuerdo con GVA	

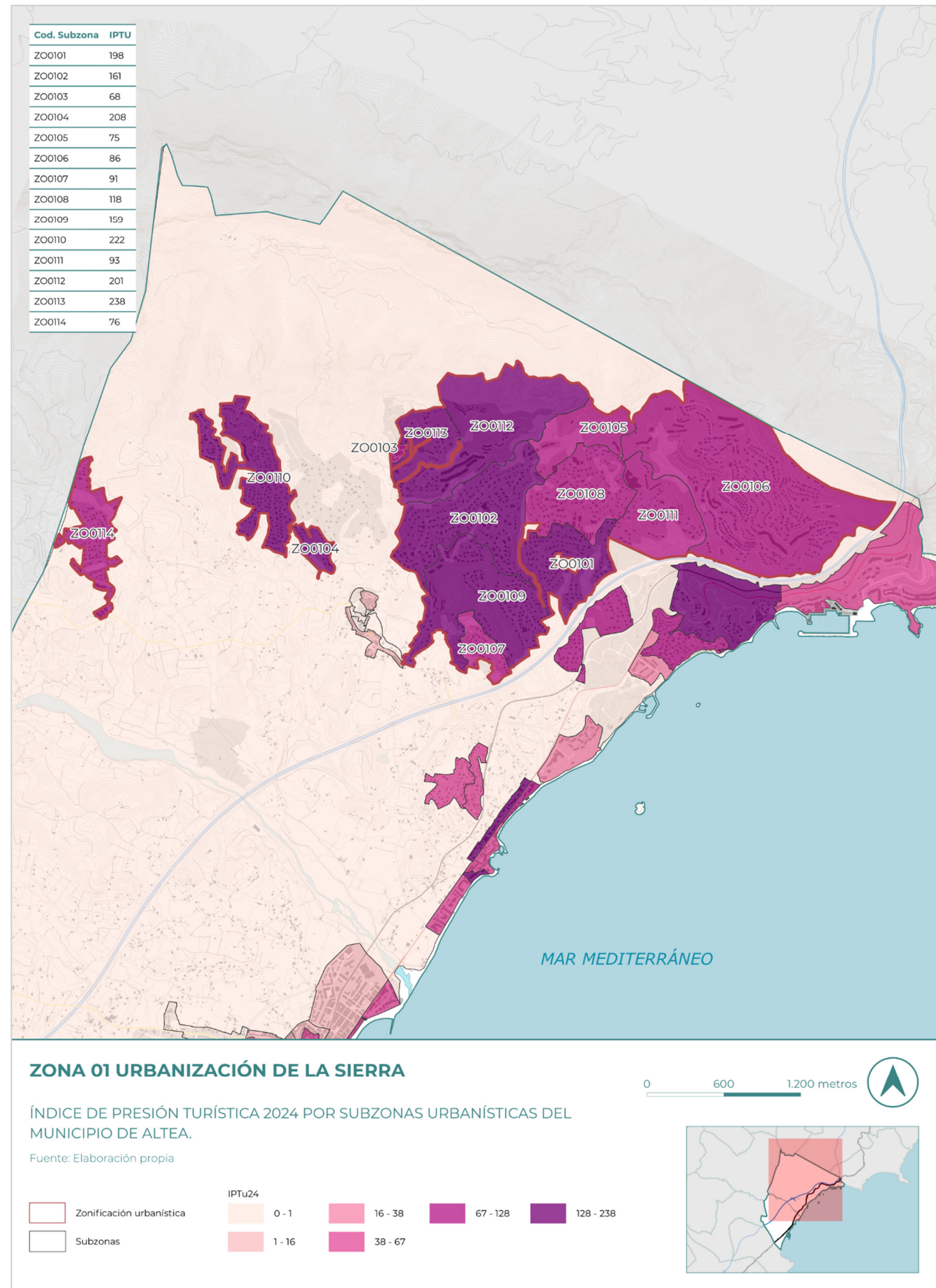
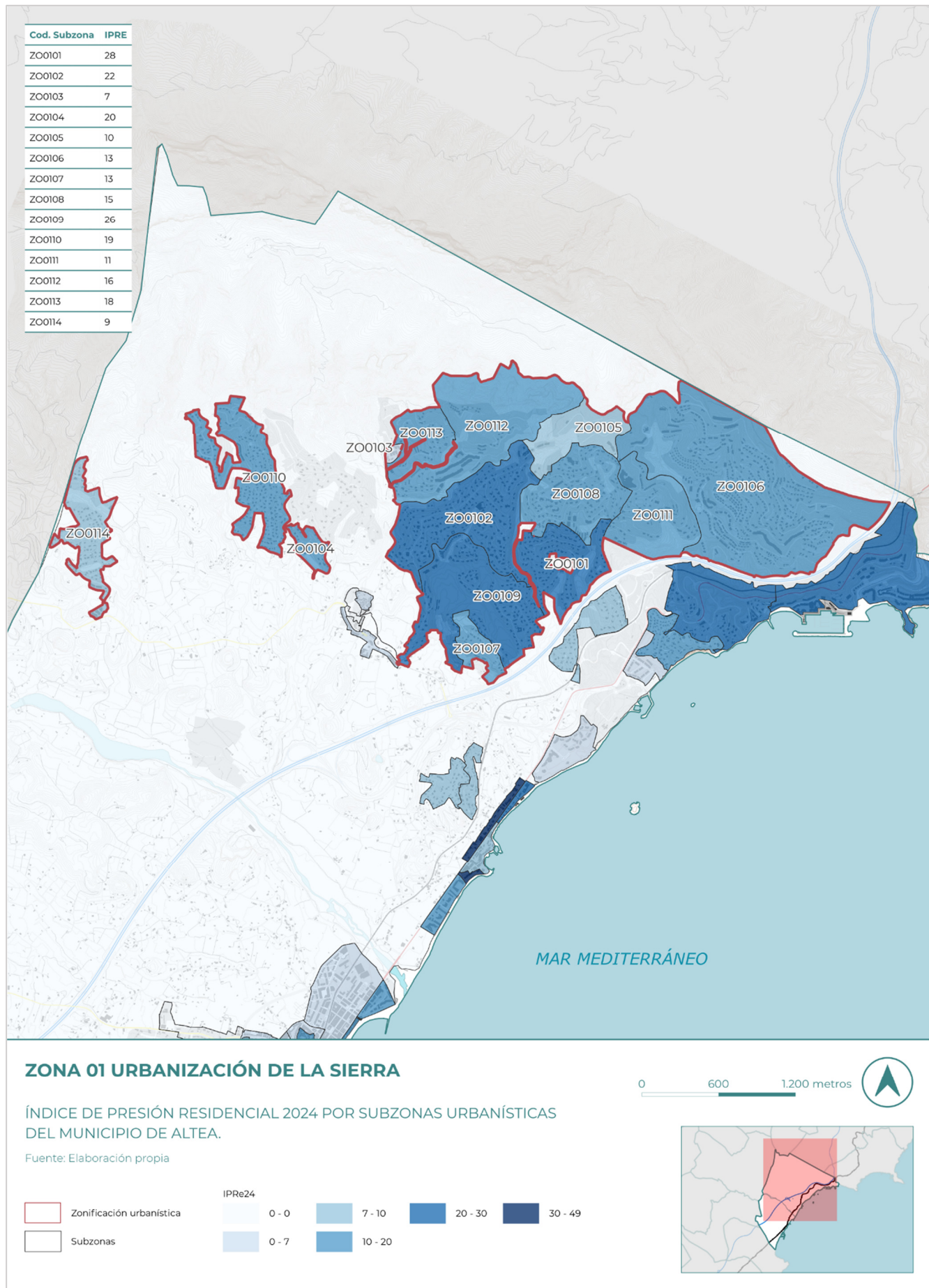


12 ANEXO VI. FICHA DE ZONAS Y SUBZONAS URBANAS (INDICADORES)

12.1 Urbanización de la Sierra 01

Sección censal	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/total de viviendas	%VNP/Total de viviendas	% viviendas en alquiler/Total de viviendas	
301803002*	4488	1452	3033	1480	321	32	68	7	
	4488	1452	3033	1480	321	32	68	7	
* Tened en cuenta que la sección censal 301803002 hace referencia a dos zonas urbanística de Altea (Urb. De la Sierra y Altea la Vella									
Sección censal	Total viviendas 2011	Total Viviendas 2021	Viviendas principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP entre 2011_2021	viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP entre 2011_2021	Diferencia alquiler (2011-2021)
301803002*	2540	4488	890	1452	562	1650	3033	1383	271
	2540	4488	890	1452	562	1650	3033	1383	271
ZO01	POP_2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	Nº PLAZAS VUT	VUT AIRBNB	PLAZAS VUT AIRBNB	IPRE	IPTur	IND. VUL
Total	2753	3707	590	3383	537	2685	16	123	4
Zonas		Secciones censales	% Variación porcentual VUT	% variación porcentual VP	% variación porcentual VNP		%Variación porcentual población (2011_2021)		
Urb. De la Sierra		301803002	198	63	84		57		

Cod	Subzonas	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	Nº PLAZAS VUT	VUT AIRBNB	PLAZAS VUT AIRBNB	IPRE_sub	IPTur_sub	IND. VUL
ZO0101	Galera De Las Palmeras	114	137	38	226	29	145	28	198	5
ZO0102	Sierra de Altea I	266	316	70	428	55	275	22	161	4
ZO0103	Alhama Candela	31	72	5	21	2	10	7	68	3
ZO0104	Jardin De Alama	13	30	6	27	4	20	20	208	3
ZO0105	Urlisa Iii	40	48	5	30	12	60	10	75	4
ZO0106	La Malla	1041	1231	160	891	152	760	13	86	5
ZO0107	Mimosas	77	91	12	70	6	30	13	91	5
ZO0108	Urlisa I	240	287	44	282	57	285	15	118	4
ZO0109	Sierra de Altea Golf	251	298	76	400	51	255	26	159	5
ZO0110	Paradiso	132	281	52	293	39	195	19	222	3
ZO0111	Urlisa Ii	211	251	28	196	48	240	11	93	4
ZO0112	Sierra De Altea Ii	170	395	63	341	57	285	16	201	3
ZO0113	Finca Alhama	32	74	13	76	17	85	18	238	2
ZO0114	Santa Clara	135	196	18	102	8	40	9	76	4
Total ZO01		2753	3707	590	3383	537	2685	16	123	4



12.2 Altea la Vella 02

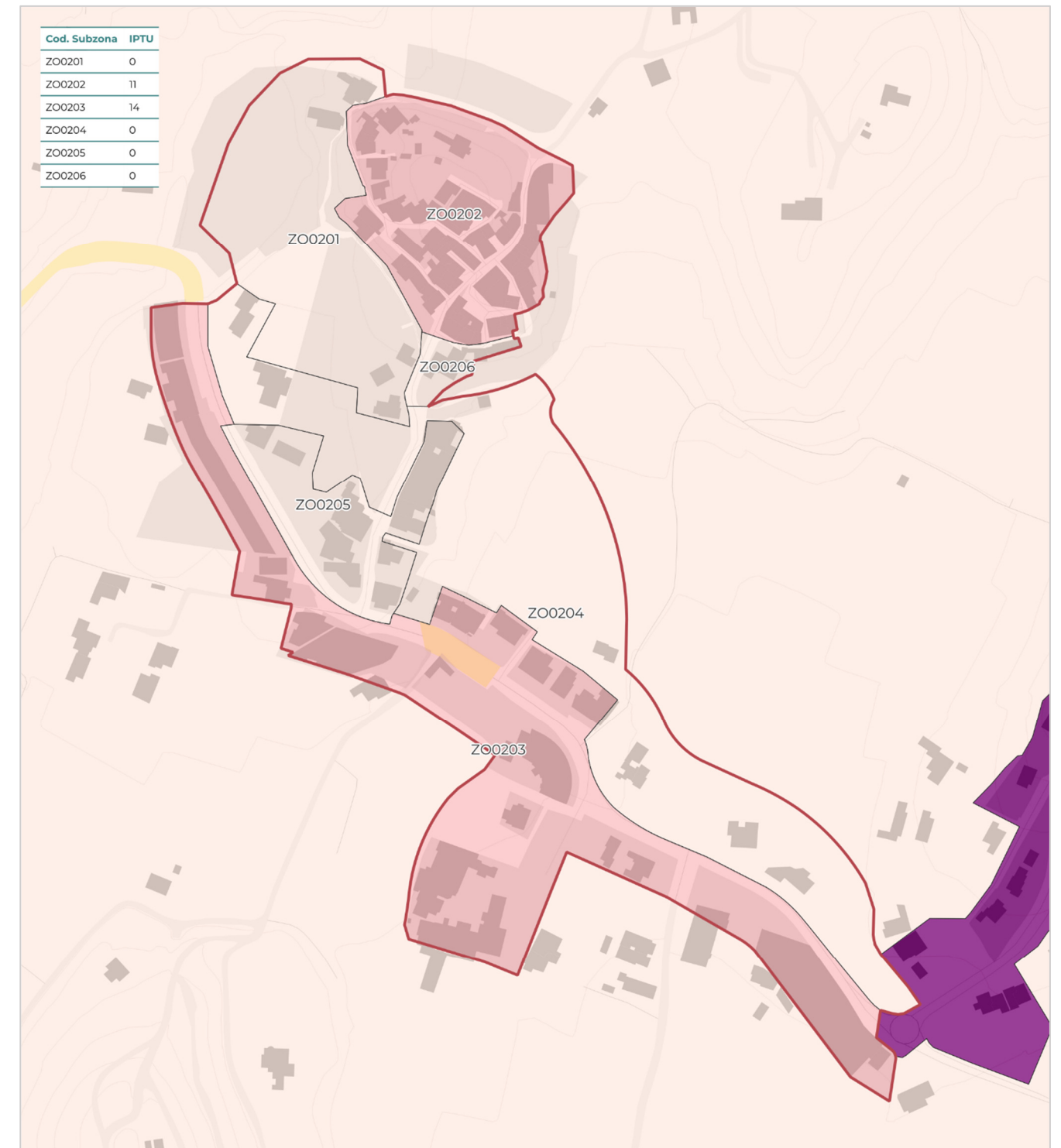
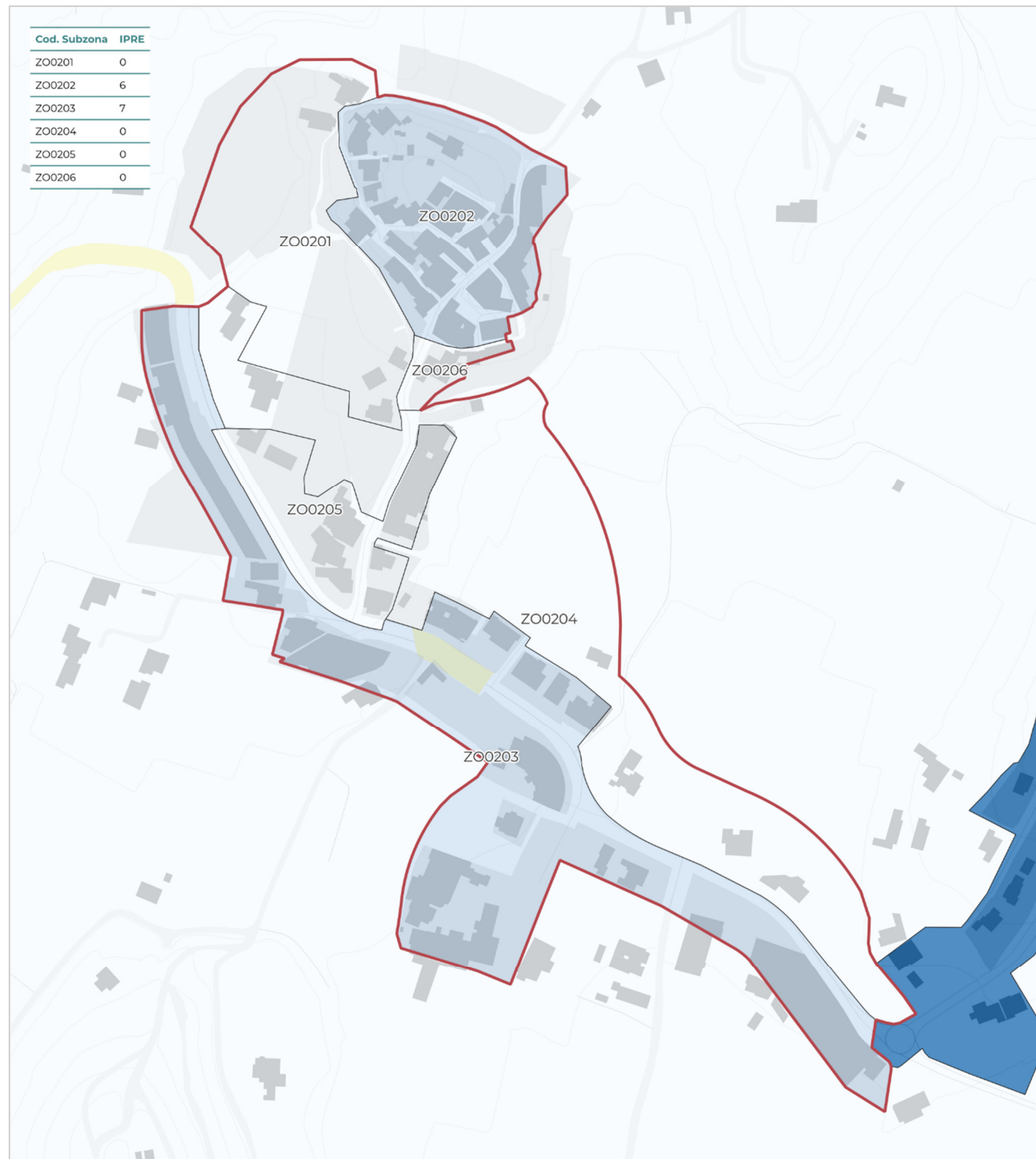
cusec	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/total de viviendas	%VNP/Total de viviendas	% viviendas en alquiler/Total de viviendas
301803002*	4488	1452	3033	1480	321	32	68	7
	4488	1452	3033	1480	321	32	68	7

*Tened en cuenta que la sección censal 301803002 hace referencia a dos zonas urbanística de Altea (Urb. De la Sierra y Altea la Vella)

cusec	Total viviendas 2011	Total Viviendas 2021	Viviendas principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP entre 2011_2021	viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP entre 2011_2021	diferencia alquiler (2011-2021)
301803002*	2540	4488	890	1452	562	1650	3033	1383	271
	2540	4488	890	1452	562	1650	3033	1383	271

Zona 02	POP_2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE	IPTur	IND. VUL
Total	640	253	14	68	9	45	6	11	17

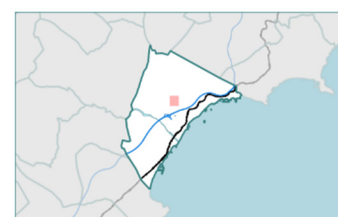
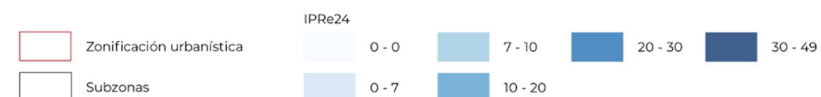
cod	Subzonas	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO0201	Altea La Vella Ais	15	5	0	0	1	5	0	0	0
ZO0202	Altea La Vella Nht	239	79	5	26	3	15	6	11	17
ZO0203	Altea La Vella Carretera	293	137	9	42	2	10	7	14	16
ZO0204	Altea La Vella Ampliación	8	4	0	0	2	10	0	0	0
ZO0205	Altea La Vella Nuh2	76	25	0	0	1	5	0	0	0
ZO0206	Altea La Vella Nuh1	9	3	0	0	0	0	0	0	0
	Total ZO02	640	253	14	68	9	45	6	11	17



ZONA 02 ALTEA LA VELLA

ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

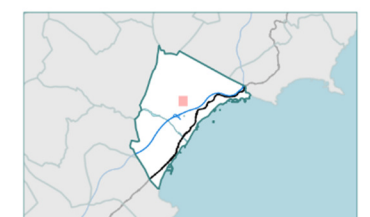
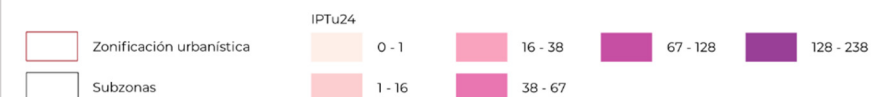
Fuente: Elaboración propia



ZONA 02 ALTEA LA VELLA

ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Fuente: Elaboración propia



12.3 Urbanizaciones de la Costa 03

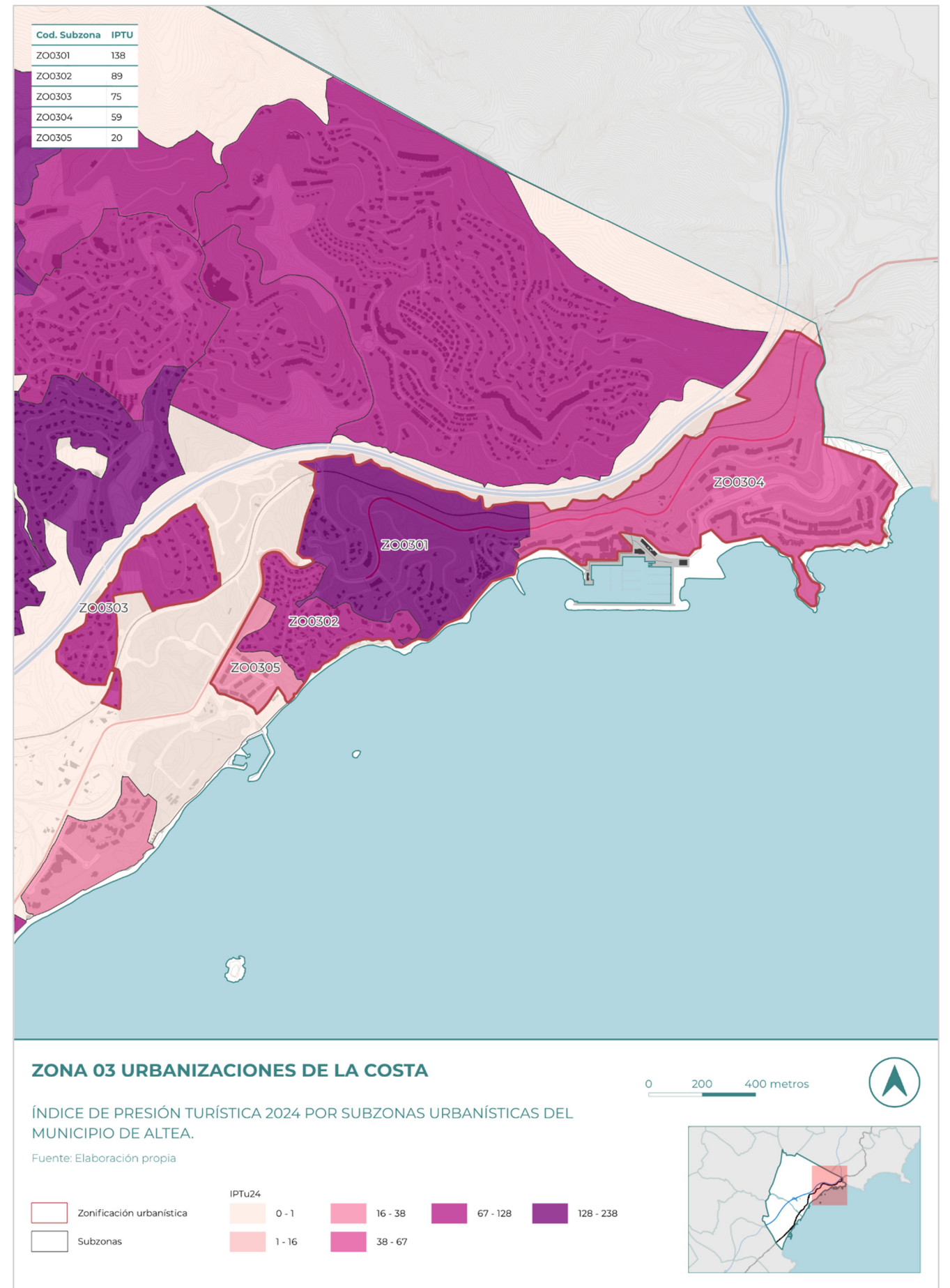
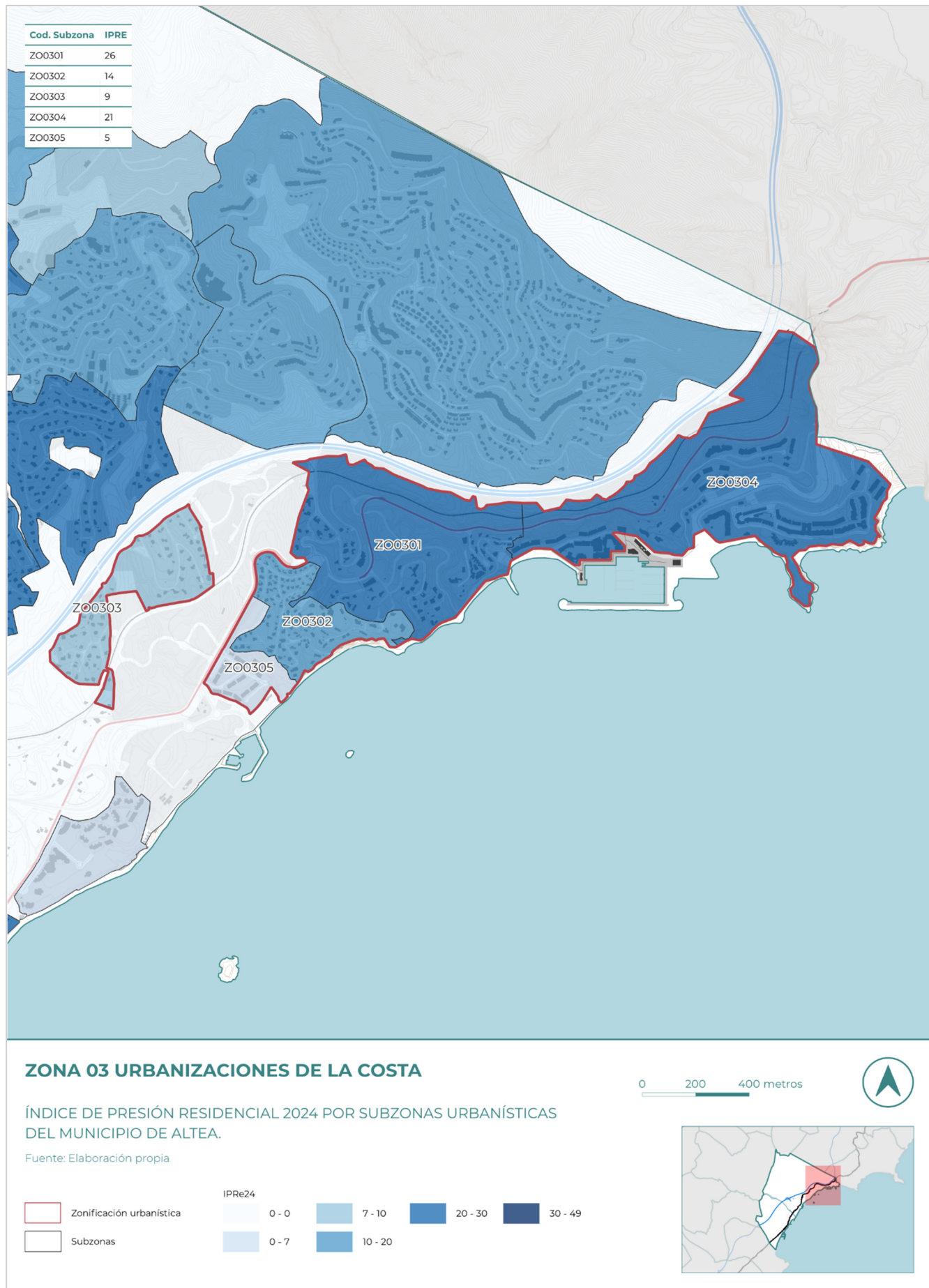
cusec	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/VTOTAL	% VNP/TOTAL	% Vivienda en Alquiler/Total
301803005*	3687	1086	2595	575	276	30	70	7
	3687	1086	2595	575	276	30	70	7

Tened en cuenta que la sección censal 301803005 hace referencia a dos zonas urbanística de Altea (Urb. De la Costa y Olla-Cap Negret)

cusec	Viviendas 2011	Viviendas 2021	Viviendas Principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP 2011_2021	viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP entre 2011_2021	Diferencia Alquiler (2011-2021)
301803005	3350	3687	760	1086	326	2590	2595	5	76
	3350	3687	760	1086	326	2590	2595	5	76

Zona	POP 2023	Nº Imuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE	IPTur	IND. VUL
Total ZO03	2824	1808	335	1722	231	1155	19	61	9

Cod	SUBZONA	POP 2023	Nº Imuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPR E_sub	IPTur_sub	IND. VUL
ZO0301	Mascarat Sur	134	114	30	185	30	150	26	138	6
ZO0302	Galera Baja y Galera Del Mar	141	124	17	125	11	55	14	89	5
ZO0303	Galera de las Palmeras 2	55	66	6	41	3	15	9	75	4
ZO0304	Mascarat Norte	2217	1262	270	1316	168	840	21	59	11
ZO0305	Mar y Montaña I	277	242	12	55	19	95	5	20	8
		2824	1808	335	1722	231	1155	19	61	9



12.4 L'Olla - Cap Negret 04

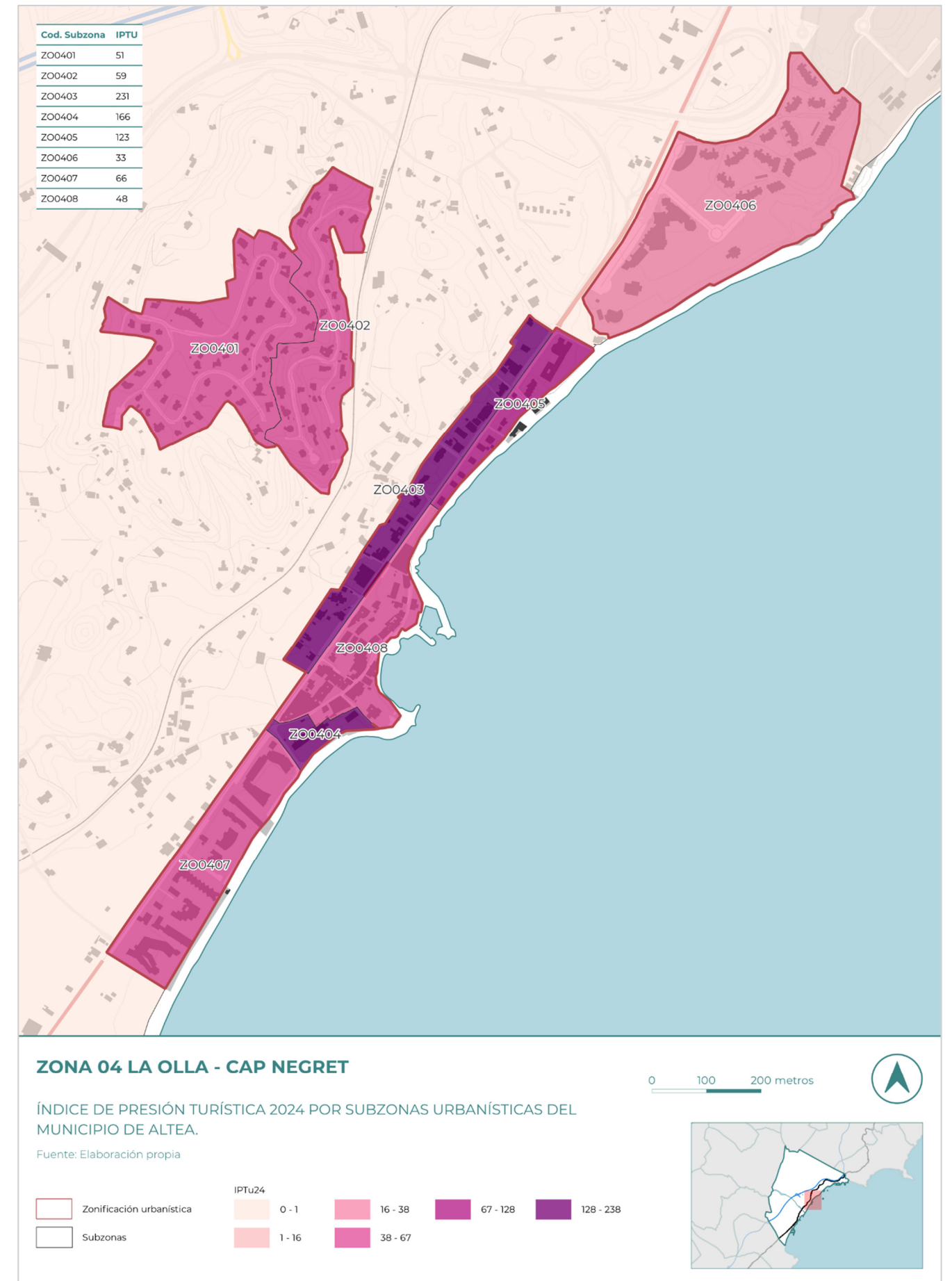
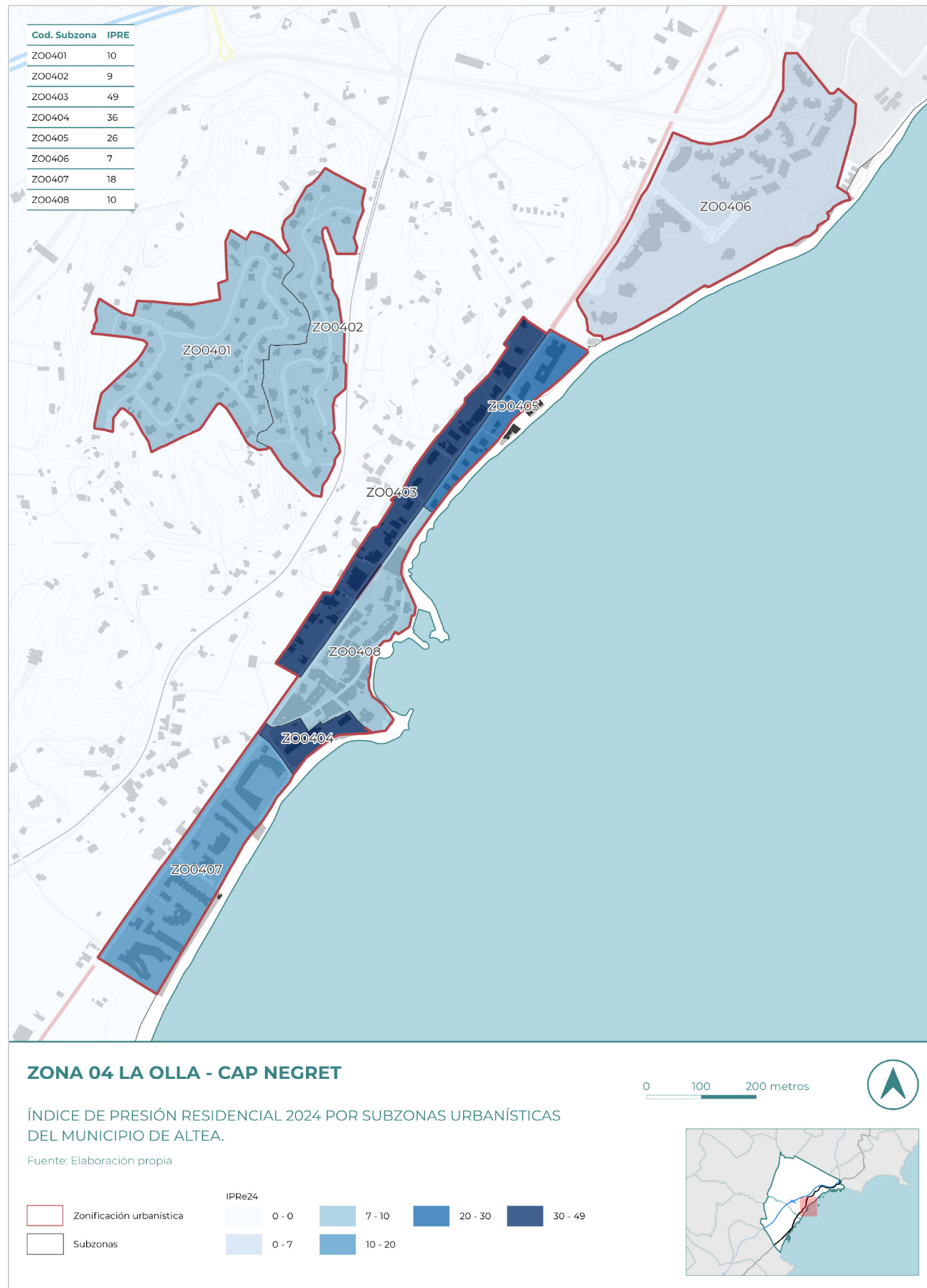
cusec	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/Total	% VNP/Total	% Alquiler/Total
301803005*	3687	1086	2595	575	276	30	70	7
	3687	1086	2595	575	276	30	70	7

*Tened en cuenta que la sección censal 301803005 hace referencia a dos zonas urbanística de Altea (Urb. De la Costa y Olla-Cap Negret)

cusec	vivienda s 2011	Vivienda s 2021	viviendas principales 2011	Viviendas principale s 2021	Diferencia VP 2011_2021	viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP entre 2011_2021	Diferencia Alquiler (2011-2021)
301803005	3350	3687	760	1086	326	2590	2595	5	76
	3350	3687	760	1086	326	2590	2595	5	76

Zona	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT N° PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE	IPTur	IND. VUL
ZO04	1310	1360	209	868	112	560	15	66	7

Cod	Subzonas	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT N° PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO0401	Tosal De Molar	68	71	7	35	11	55	10	51	6
ZO0402	Urb La Olla	34	35	3	20	7	35	9	59	5
ZO0403	Olla Carretera (H2)	65	68	33	150	8	40	49	231	6
ZO0404	Cap Negret Norte	38	39	14	63	10	50	36	166	7
ZO0405	Olla Costa	26	27	7	32	0	0	26	123	6
ZO0406	Villa Gadea	242	251	17	80	18	90	7	33	6
ZO0407	Cap Negret	479	497	91	315	38	190	18	66	8
ZO0408	Nucleo De La Olla	358	372	37	173	20	100	10	48	6
		1310	1360	209	868	112	560	15	66	7



12.5 Frente Litoral 05

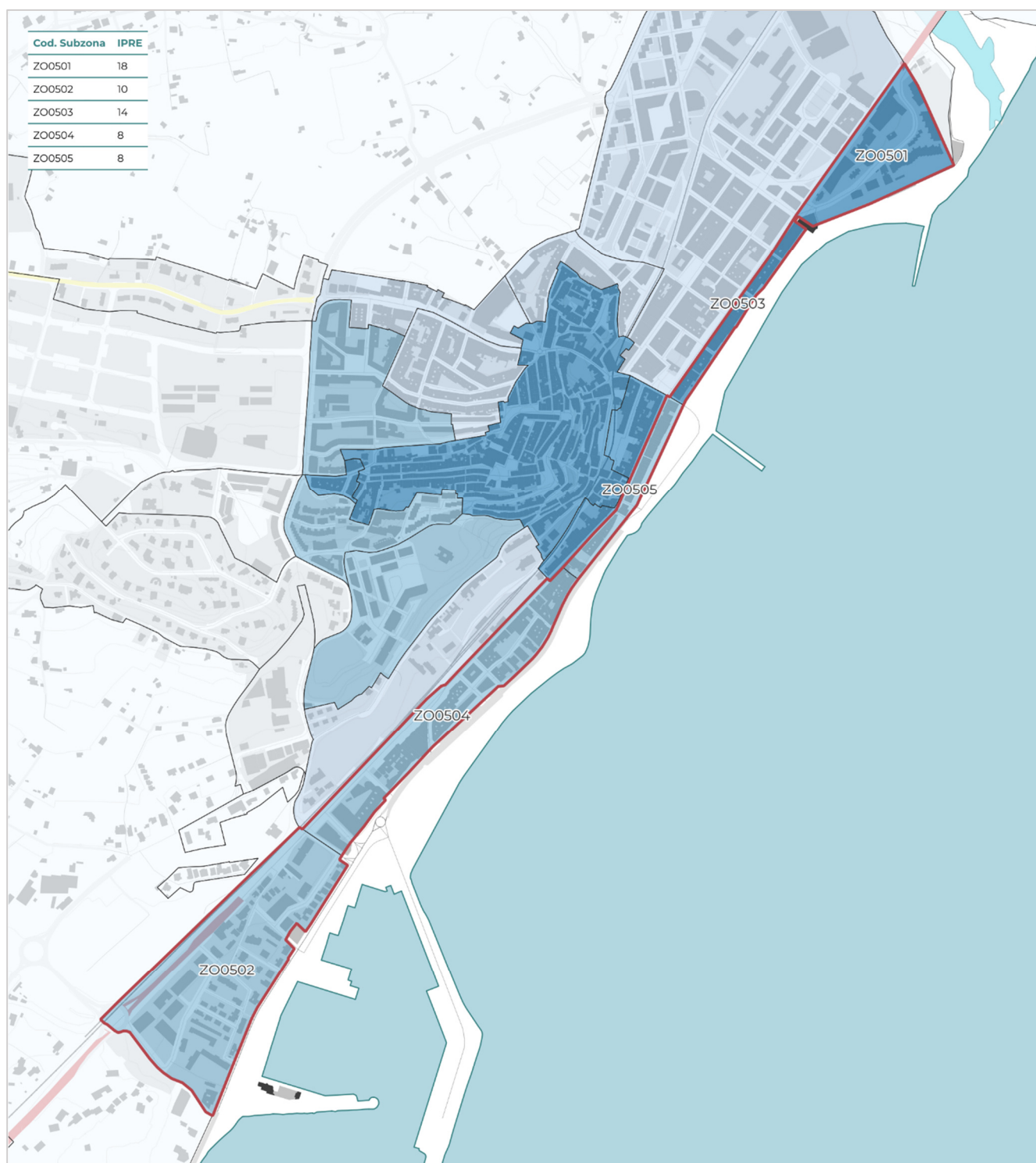
Secciones censales*	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/Total	% VNP/Total	% Alquiler/Total
301801001	816	510	306	105	135	63	38	17
301801002	786	591	195	65	141	75	25	18
301801003	867	549	318	130	129	63	37	15
301801005	1119	666	453	400	159	60	40	14
	3588	2316	1272	700	564	261	140	64

Tened en cuenta que la zona urbanística Frente Litoral hace referencia a 4 secciones censales

Secciones censales	Total viviendas 2011	Total viviendas 2021	viviendas principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP 2011_2021	viviendas no principales 2011	viviendas no principales 2021	Diferencia VNP entre 2011_2021	Diferencia Alquiler (2011-2021)
301801001	1000	816	575	510	-65	425	306	-119	5
301801002	715	786	635	591	-44	75	195	120	1
301801003	950	867	425	549	124	530	318	-212	47
301801005	1395	1119	845	666	-179	550	453	-97	-91
	4060	3588	2480	2316	-164	1580	1272	-308	-38

Zona	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
Zona 05	3837	2186	230	1069	112	560	11	28	25

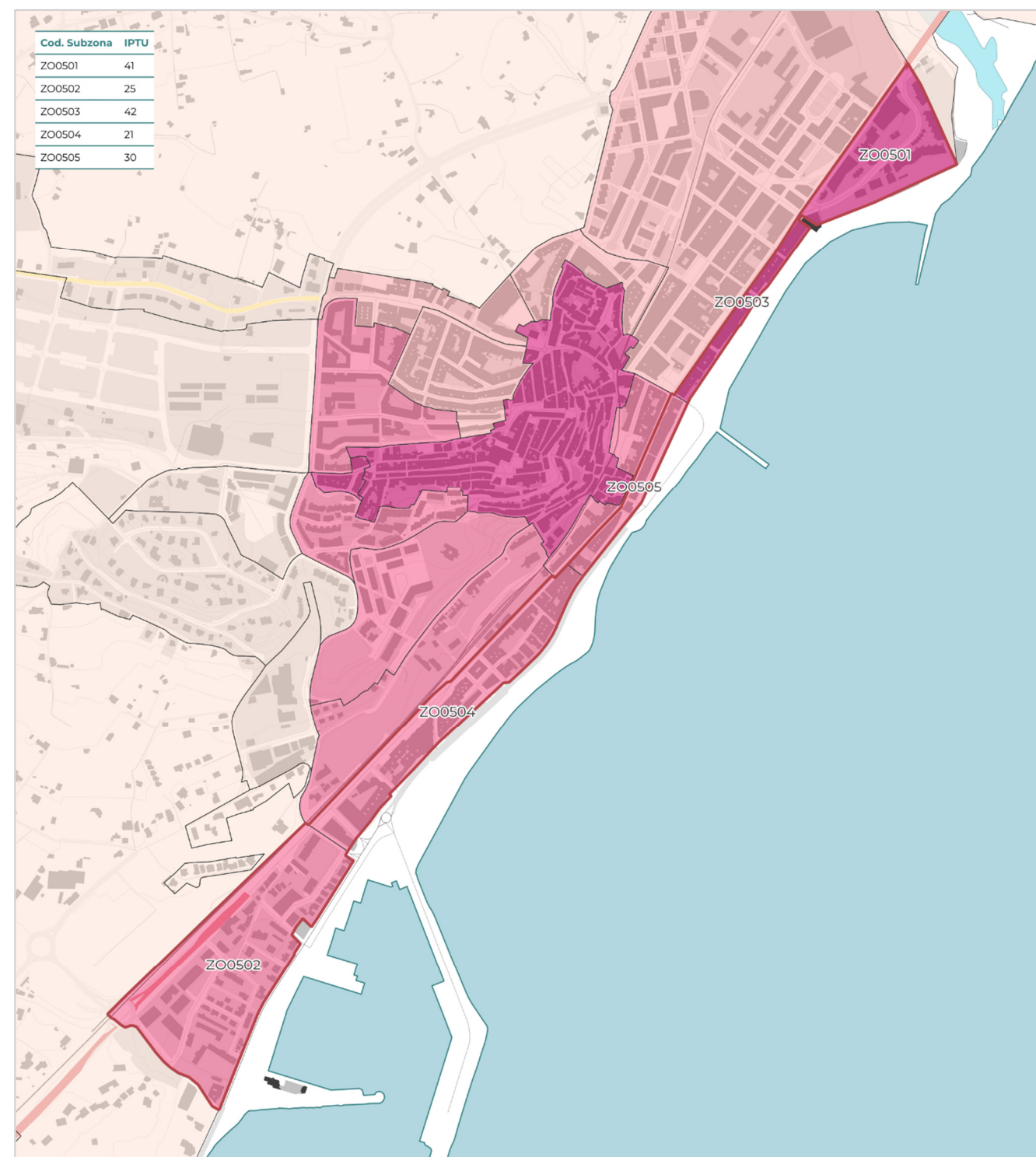
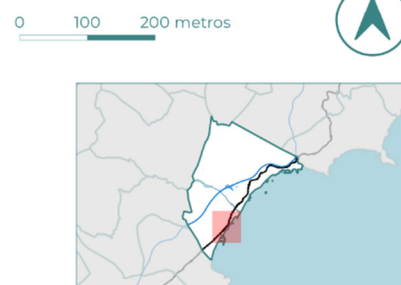
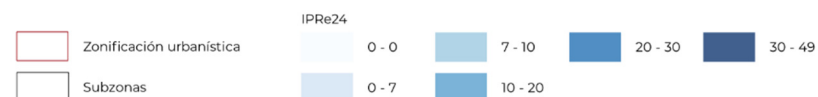
cod	Subzona	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO0501	Clot De Mingot	579	330	58	240	24	120	18	41	33
ZO0502	Pla De Albes	1046	596	59	266	26	130	10	25	24
ZO0503	Avenida Paseo Maritimo	388	221	31	163	9	45	14	42	25
ZO0504	Fachada Maritima	1599	911	72	332	38	190	8	21	24
ZO0505	Nueva Fachada	225	128	10	68	15	75	8	30	16
		3837	2186	230	1069	112	560	11	28	25



ZONA 05 FRENTE LITORAL SUELO URBANO

ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

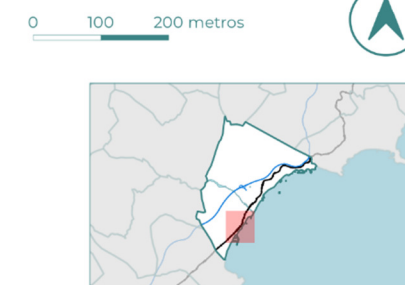
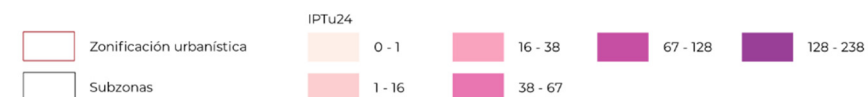
Fuente: Elaboración propia



ZONA 05 FRENTE LITORAL SUELO URBANO

ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Fuente: Elaboración propia



12.6 Zona Centro Residencial 06

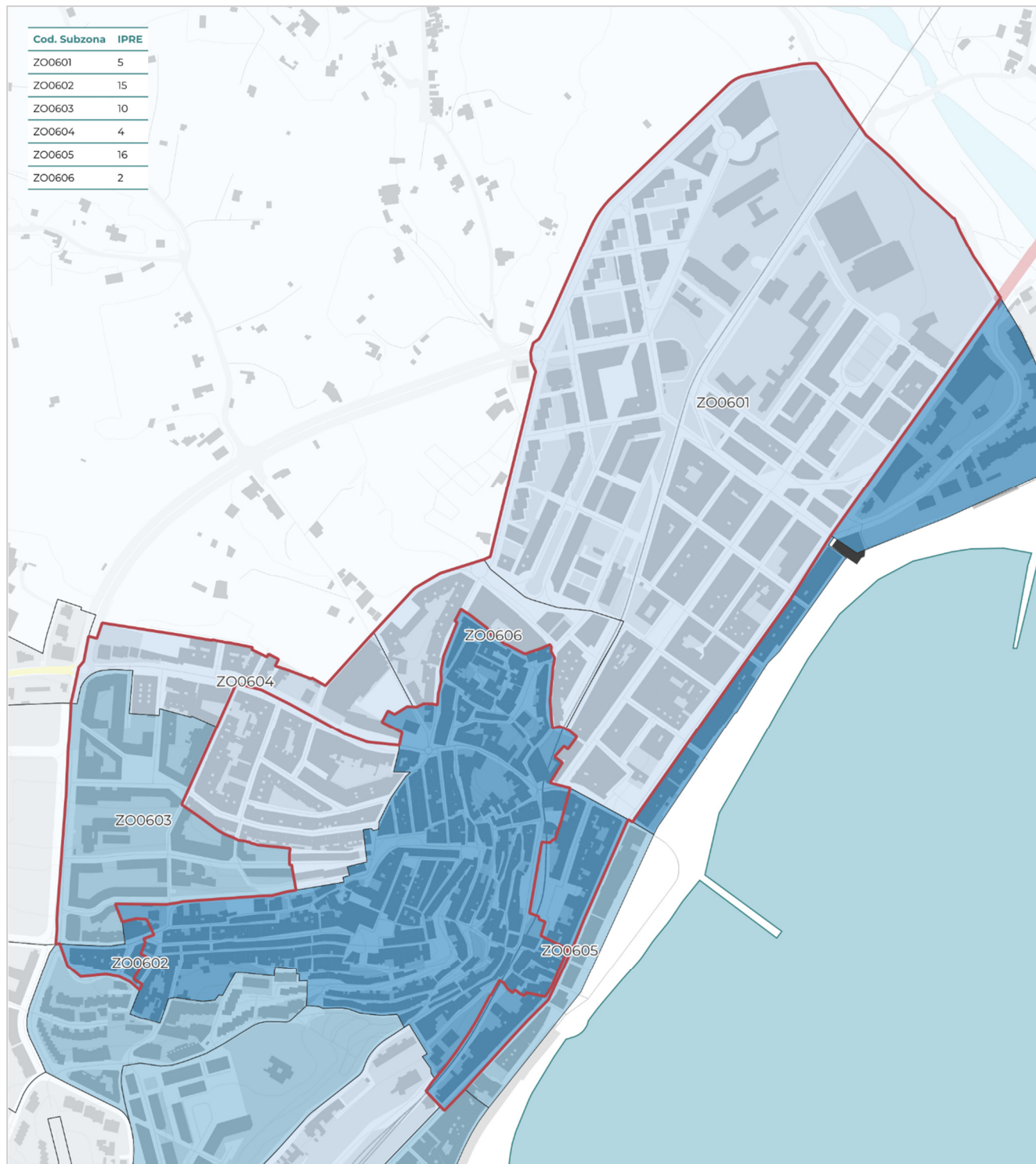
Secciones censales*	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2021	En alquiler 2021	% VP/ Total	%VNP/ Total	%Alquiler/ Total
301801004	627	504	126	65	126	80	20	20
301802003	795	627	171	170	108	79	22	14
301802004	615	531	87	10	81	86	14	13
301803004	942	870	72	15	174	92	8	18
	2979	2532	456	260	489	337	64	65

*Tened en cuenta que la zona urbanística Centro Residencial hace referencia a 4 secciones censales

Secciones censales	Viviendas 2011	Viviendas 2021	Viviendas principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP 2011_2021	Viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP 2011_2021	Diferencia alquiler 2011-2021
301801004	555	627	455	504	49	100	126	26	48
301802003	905	795	700	627	-73	205	171	-34	-82
301802004	535	615	525	531	6	10	87	77	-9
301803004	990	942	940	870	-70	50	72	22	-126
	2985	2979	2620	2532	-88	365	456	91	-169

Zonas	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE	IPTur	IND. VUL
ZO06	6786	3866	213	1101	172	860	6	16	29

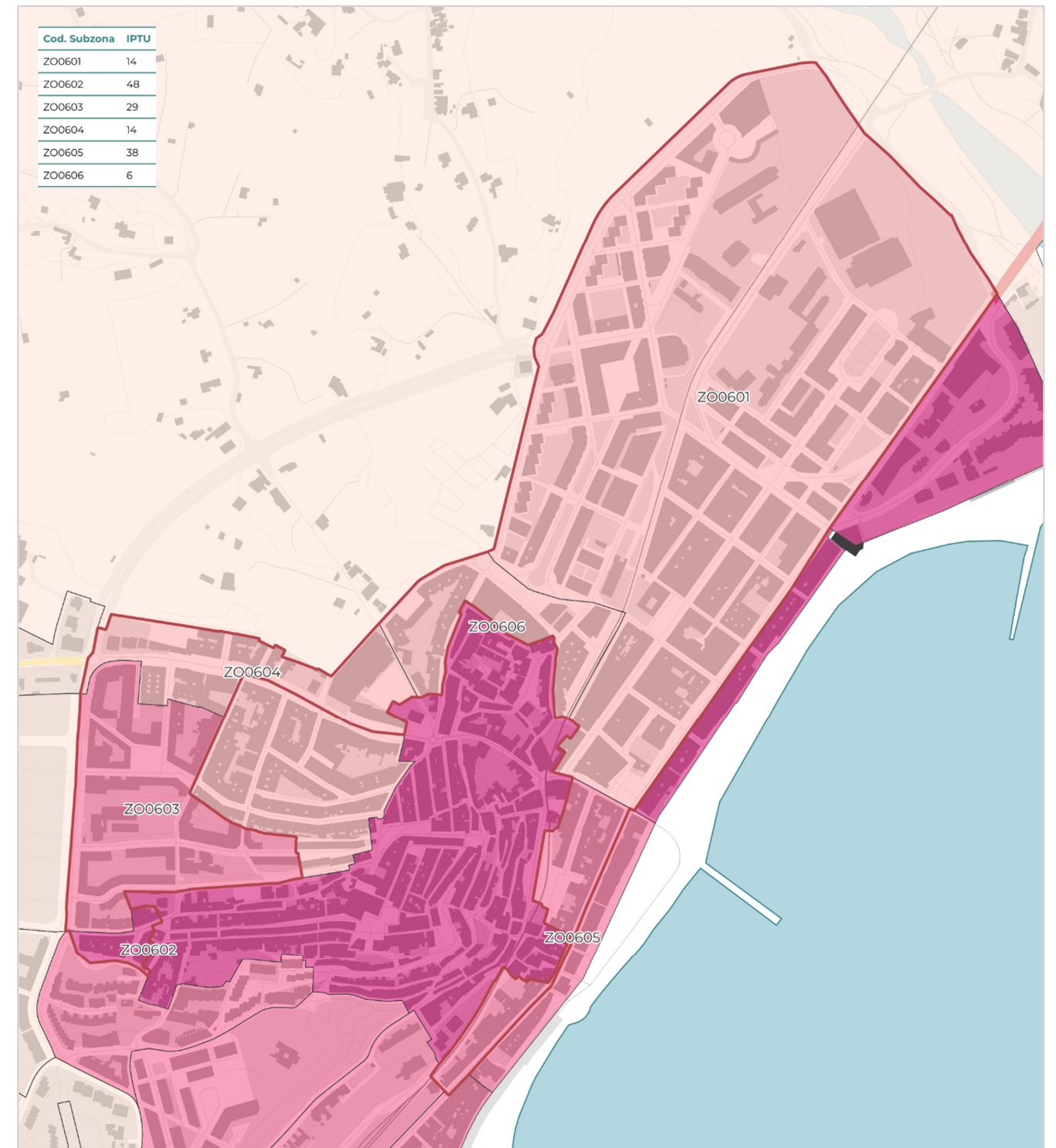
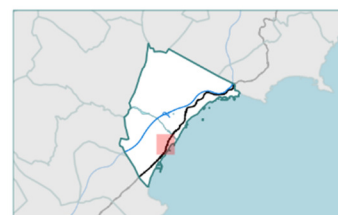
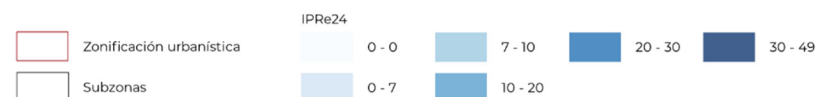
Cod.	Subzona	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO0601	Garganes	4652	2650	121	634	104	520	5	14	33
ZO0602	Nuh (Pequeño)	84	48	7	40	5	25	15	48	16
ZO0603	Llanos Del Castillo	760	433	42	223	33	165	10	29	28
ZO0604	Avda De La Nucia	514	293	12	73	1	5	4	14	23
ZO0605	Carrer La Mar	274	156	25	103	19	95	16	38	26
ZO0606	Camino De La Huerta	502	286	6	28	10	50	2	6	26
		6786	3866	213	1101	172	860	6	16	29



ZONA 06 ZONA CENTRO RESIDENCIAL

ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

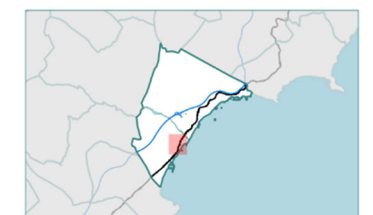
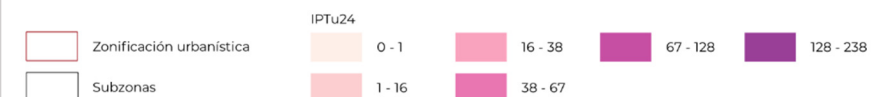
Fuente: Elaboración propia



ZONA 06 ZONA CENTRO RESIDENCIAL

ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Fuente: Elaboración propia



12.7 Casco Antiguo 07

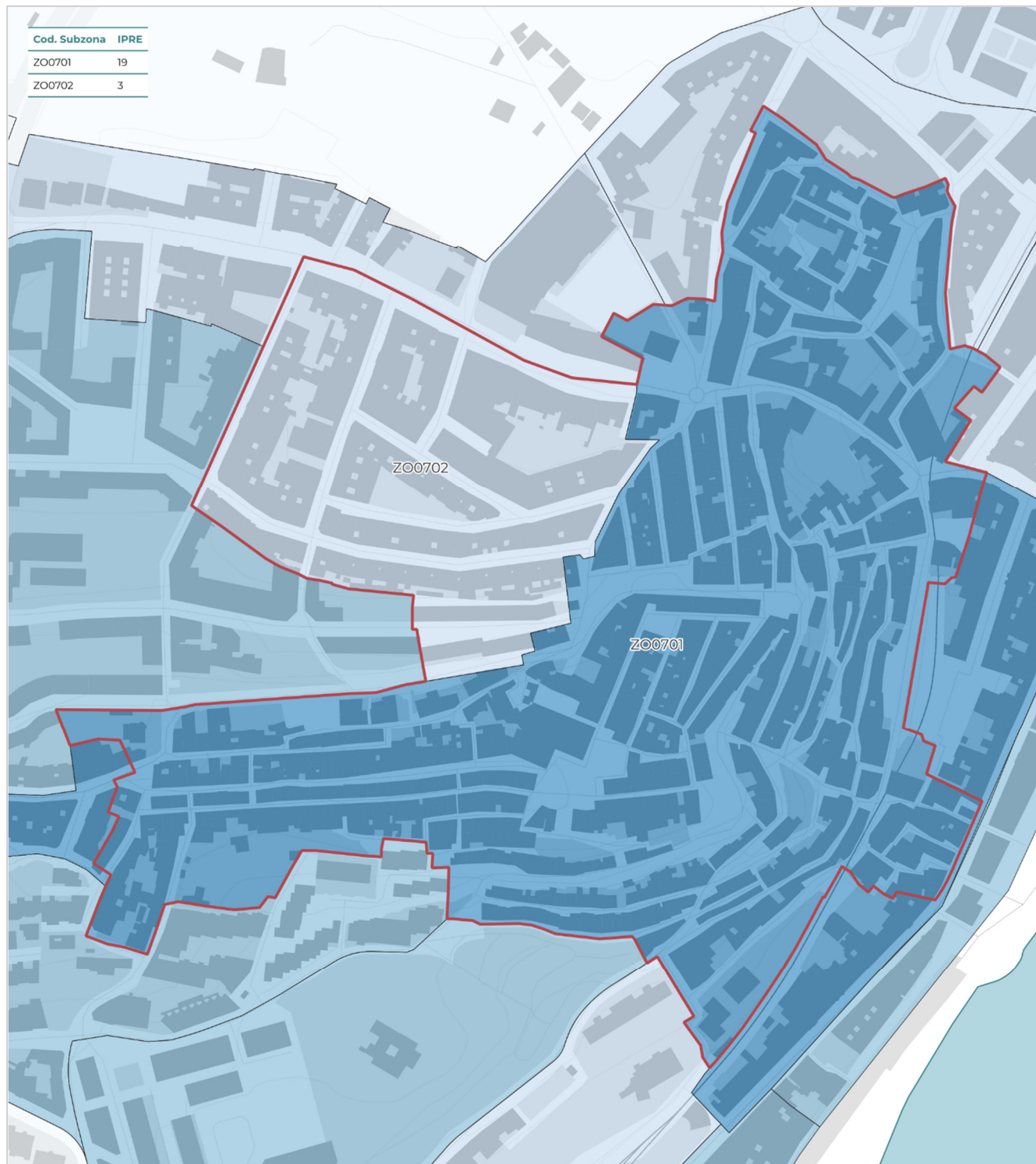
Secciones censales	Viviendas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/ Total	%VNP/ Total	% alquiler/ total	
301802002	444	372	69	0	60	84	16	14	
301802001	1161	588	573	410	129	51	49	11	
	1605	960	642	410	189	135	65	25	

Tened en cuenta que la zona urbanística Casco Antiguo hace referencia a 2 secciones censales

Secciones censales	Viviendas 2011	Viviendas 2021	Viviendas Principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP 2011_2021	viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP 2011_2021	Diferencia alquiler 2011-2021
301802002	530	444	530	372	-158	0	69	69	-20
301802001	1310	1161	720	588	-132	590	573	-17	-71
	1840	1605	1250	960	-290	590	642	52	-91

Zona	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO07	2631	1497	201	927	190	950	13	35	26

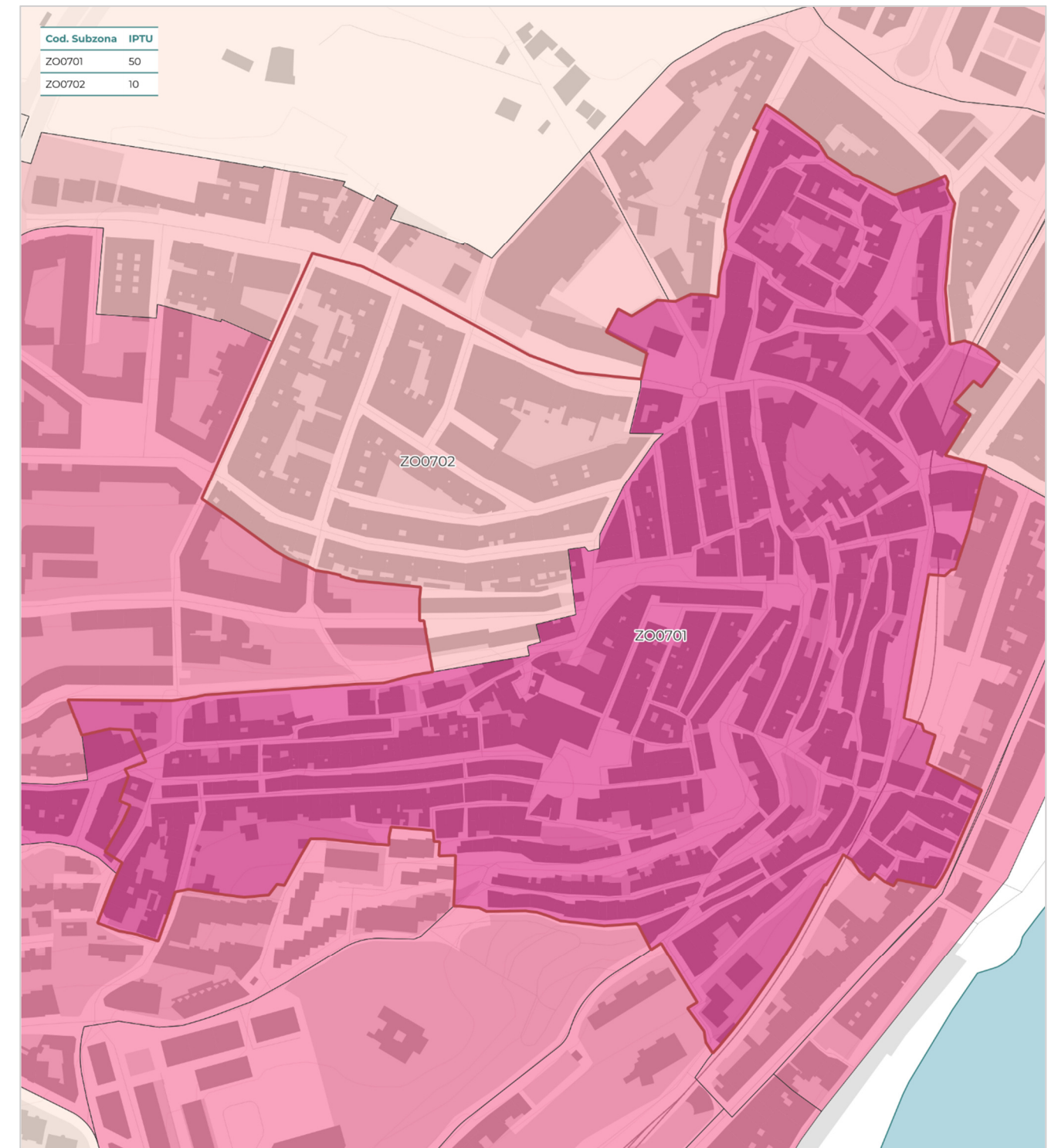
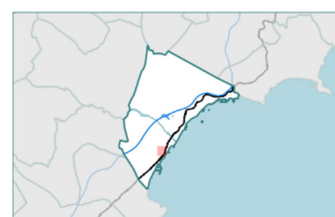
Cod.	SUBZONA	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO0701	NHT ALTEA	1671	950	182	835	169	845	19	50	19
ZO0702	NUH	960	547	19	92	21	105	3	10	25
		2631	1497	201	927	190	950	13	35	26



ZONA 07 CASCO ANTIGUO - POBLE ANTIC

ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

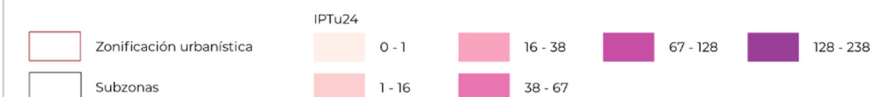
Fuente: Elaboración propia



ZONA 07 CASCO ANTIGUO - POBLE ANTIC

ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Fuente: Elaboración propia

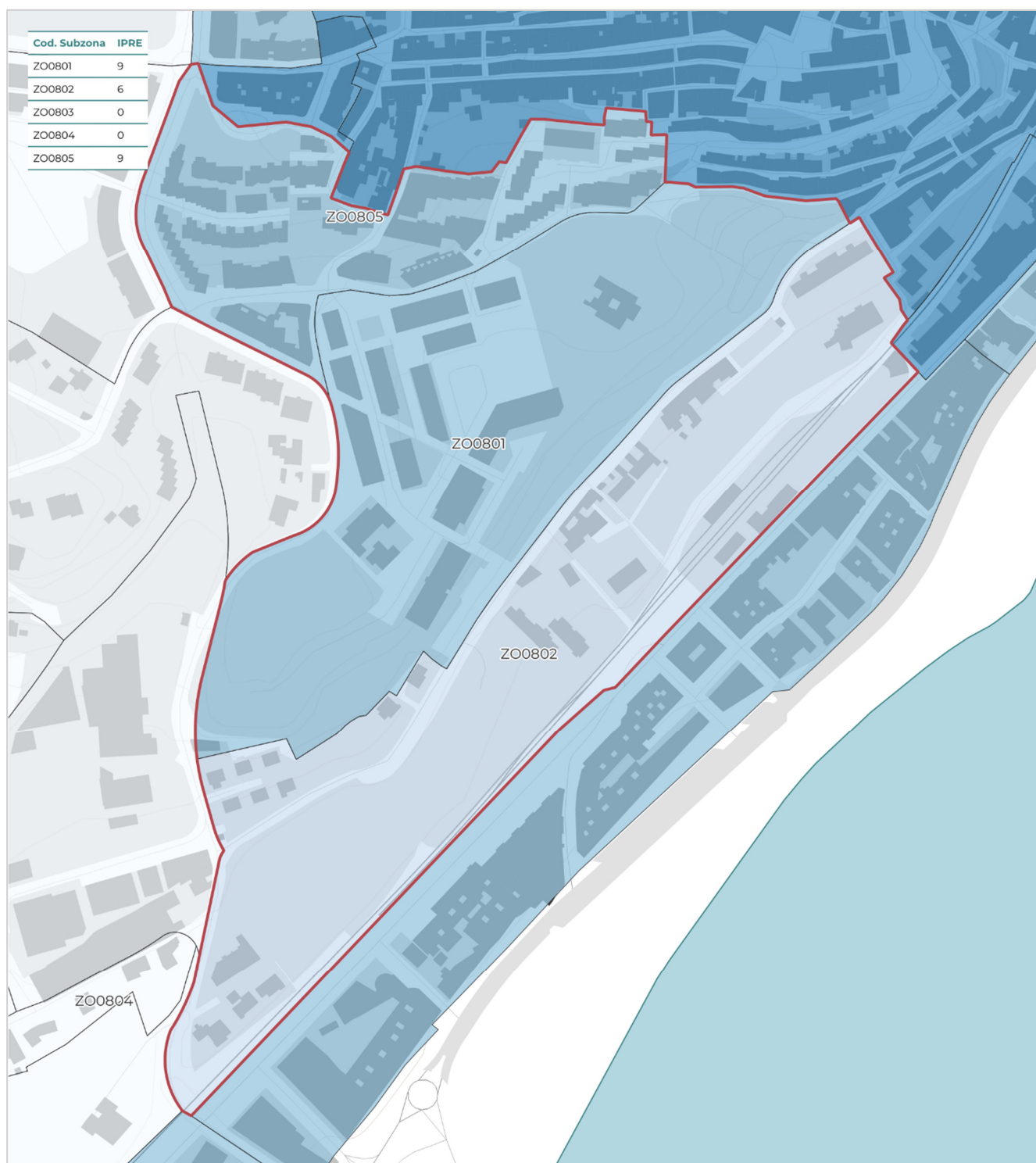


12.8 Piteres - Foietà 08

Secciones censales	Viviendas censadas 2021	Viviendas principales 2021	Viviendas no principales 2021	Viviendas vacías 2011	Viviendas en alquiler 2021	% VP/ Total	%VNP/ Total	% Alquiler/ Total
301802001	1161	588	573	410	129	51	49	11
	1161	588	573	410	129	51	49	11

Secciones censales	Viviendas 2011	Viviendas 2021	viviendas principales 2011	Viviendas principales 2021	Diferencia VP 2011_2021	Viviendas no principales 2011	Viviendas no principales 2021	Diferencia VNP entre 2011_2021	diferencia alquiler 2011-2021
301802001	1310	1161	720	588	-132	590	573	-17	-71
	1310	1161	720	588	-132	590	573	-17	-71

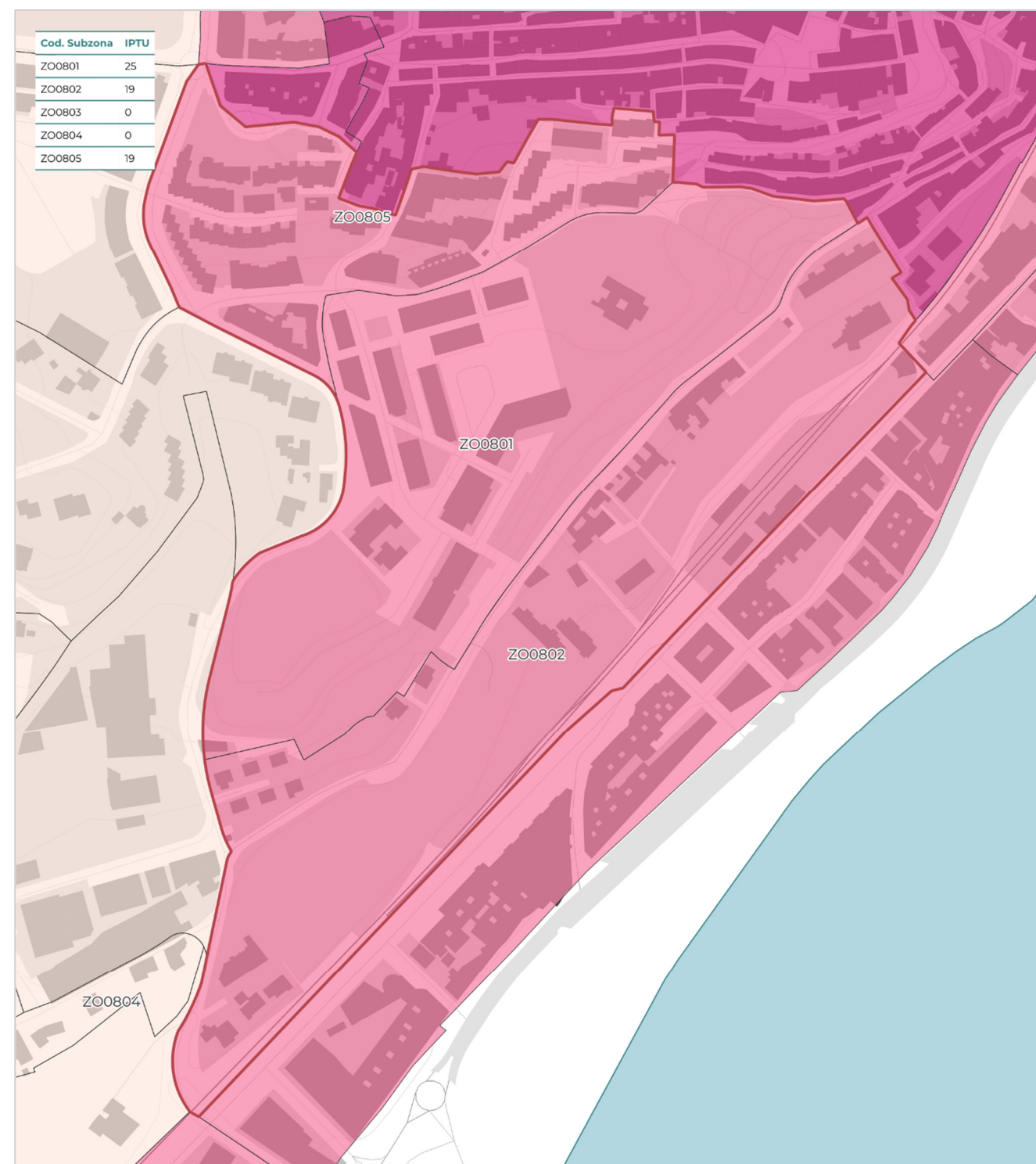
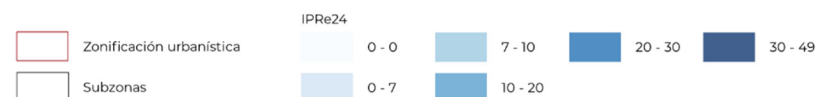
COD	Subzonas	POP 2023	Nº Inmuebles Residenciales	TOTAL VUT	VUT Nº PLAZAS	VUT AIRBNB	PLAZAS AIRBNB	IPRE sub	IPTur sub	IND. VUL
ZO0801	San Jerónimo	325	185	17	80	22	110	9	25	18
ZO0702	Foietà	139	79	5	26	22	110	6	19	16
ZO0703	Carbonera 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZO0704	Carbonera 1	2	1	0	0	0	0	0	0	0
ZO0705	Piteres	569	324	28	106	34	170	9	19	24
		1035	589	50	212	78	390	8	20	21



ZONA 08 PITERES - FOIETA

ÍNDICE DE PRESIÓN RESIDENCIAL 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Fuente: Elaboración propia



ZONA 08 PITERES - FOIETA

ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2024 POR SUBZONAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ALTEA.

Fuente: Elaboración propia

