

El Secretario Accidental
(firmado al margen)

MOD. PUNTUAL ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO DEL PGOU DE ALTEA PARA REGULACION VIVIENDAS TURISTICAS

Francisco Zaragoza Sauna (1 de 2)

Arquitecto
Data Signatura : 26/05/2025
HASH: 7776c7756e33b2cde4b4c68f9e5dbb



Ana Maria Beltri Izquierdo (2 de 2)

Arquitecto Urbanista
Data Signatura : 26/05/2025
HASH: 7bbf7ac825c98b5db87ba12ed272dd8



Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSWTTL

Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>

Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P

Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>

Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 28



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 4/06/2025, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días de la Mod.Puntual de Ordenanzas del PGOU para regulación de viviendas tursíticas del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidental
(firmado al margen)



Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 28



AJUNTAMENT D'ALTEA
ÀREA D'URBANISME

El Secretario Accidental
(firmado al margen)



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA
REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO
TURISTICO EN EL SUELO URBANO DE ALTEA
NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8**

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 28





INDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- Objeto de la modificación
- A.2.- Antecedentes de planeamiento.
- A.3.- Antecedentes administrativos. Actuaciones previas.
- A.4.- Estudio de Impacto de las Viviendas Turísticas en Altea. Bases para la regulación en el planeamiento urbanístico municipal-

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- B.1.- Alcance de la modificación propuesta.
- B.2.- Justificación de la Modificación propuesta.
 - B.2.1. Conclusiones del Estudio de Impacto de las Viviendas Turísticas
 - B.2.2. Justificación de la ordenanza propuesta
- B.3.- Tramitación administrativa

C.- MEMORIA ECONOMICA

D.- ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8.

ANEXO I. Relación de los ámbitos y su grado de vulnerabilidad

ANEXO II.- Relación de subzonas e Índice de presión residencial

ANEXO III.- PLANOS

- 1- Ámbitos de suelos urbanizados residenciales.
- 2- Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT).
- 3- Índice de Presión Residencial (IPRE).

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 28





A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación puntual que se realiza afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, y en particular a la regulación de la implantación de la Vivienda de uso turístico.

La justificación de la modificación se basa en la necesidad de dotar al municipio de Altea de una regulación adecuada para la implantación de las viviendas de uso turístico.

La Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, cuyo objeto es la promoción y ordenación de la actividad turística de la Comunitat Valenciana y el impulso de actividades de ocio vinculadas a la misma, el fomento y modernización de su sector turístico, el impulso de la hospitalidad como elemento básico en la relación entre residentes y turistas así como proporcionar un marco normativo para la acción de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana que facilite la preservación y mejora de los recursos turísticos y su planificación y vertebración en el territorio.

Esta norma, modificada por el DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, regula la modalidad de alojamiento turístico a través de viviendas de uso turístico, definidas en el artículo 65 como: *'los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad'*.

El requisito que se exige para el alta de una vivienda como vivienda turística, es el informe favorable de compatibilidad urbanística emitido por el Ayuntamiento en el que radica la vivienda que pretende ser de uso turístico. En el caso de los planeamientos que no contemplaban la novedosa realidad de las viviendas turística que se regularon por primera vez en el Decreto 92/2009 y posteriormente en la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, se ha introducido en el cuerpo legal una disposición adicional en la que se establece que siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial según lo estipulado en el apartado segundo. Todo ello, hasta el

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 28





momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante.”

La normativa del planeamiento municipal no contiene regulación alguna para este uso, ya que fue aprobado en el año 1982 y no ha sido actualizada. Por ello se propone incluir una nueva Ordenanza complementaria 4-8 que establezca una regulación de la implantación de las viviendas de uso turístico de acuerdo con las distintas zonas del suelo urbano.

Así pues, esta modificación se realiza para introducir en las Ordenanzas del PGOU una nueva Ordenanza complementaria 4-8 que desarrolle la regulación de la implantación de viviendas de uso turístico en el suelo urbano del municipio.

A.2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.-

El Plan General de Altea, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de 20 de septiembre de 1982, en sus Ordenanzas y Normas urbanísticas no contempla las viviendas de uso turístico en las distintas zonas del plan General, tanto para el suelo urbano como para todos los ámbitos de suelo con planeamiento de detalle o pormenorizado aprobados que mantenían sus determinaciones de usos.

El objeto de las ordenanzas reguladoras del suelo urbano del Plan general de ordenación Urbana de Altea, según reza en su apartado 1, constituye el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU en lo que afecta a suelo urbano. En ninguno de los documentos se hace referencia a las viviendas de uso turístico.

Ello es así, porque en los momentos en los que se aprobó el planeamiento general y parcial del municipio, no existía, ni se atisbaba, la problemática de una implantación de viviendas de uso turístico desmesurada.

Este hecho se ha puesto de manifiesto y ha sido contemplado de forma general con motivo de la modificación realizada en el año 2018, de la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, mediante la que se incorporó una disposición adicional que dice:

‘En el caso de los planeamientos que no contemplaban la novedosa realidad de las viviendas turística que se regularon por primera vez en el Decreto 92/2009 y posteriormente en la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Esta última Ley modificada en el mes de diciembre de 2018 incorporó una nueva Disposición Adicional con el contenido siguiente:

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 28





1. A los efectos de la emisión del documento acreditativo de compatibilidad urbanística contemplado en los artículos 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial según lo estipulado en el apartado segundo. Todo ello, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante.”

A.3.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS, ACTUACIONES PREVIAS.-

Ante la necesidad de regular urbanísticamente la creciente demanda que está afectando al encarecimiento y falta de oferta de viviendas para uso residencial normal, el Concejal de Urbanismo insto a que se incoara de oficio una modificación puntual de la normativa del vigente, Plan General del año 1982, para establecer la correspondiente regulación, con suspensión del otorgamiento de nuevas aprobaciones, licencias, compatibilidades y cualquier otra actuación que llevara a nuevos emplazamientos de viviendas turísticas, hasta su regulación armónica en el vigente planeamiento.

Es por ello que, en fecha de 4 de enero de 2024, el ayuntamiento Pleno acordó:

- Aprobar la suspensión por plazo de UN AÑO para el otorgamiento de nuevas compatibilidades urbanísticas para viviendas de uso turístico en el ámbito del término municipal de Altea
- Ordenar al Departamento de Urbanismo la contratación de un Estudio del Impacto de las Viviendas Turísticas en Altea, en el que se determinen las conclusiones necesarias para poder iniciar modificación normativa relativa al uso turístico de las viviendas en Altea.

En cumplimiento del citado acuerdo se procedió al encargo de la redacción del ESTUDIO DE IMPACTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALTEA. BASES PARA LA REGULACIÓN EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

Una vez se dispone del mencionado Estudio y en base a sus conclusiones se procede a la redacción del Borrador de la modificación puntual del Plan general de Ordenación Urbana, mediante la inclusión de una nueva Ordenanza complementaria 4-8 al Volumen de Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano del PGOU junto con Documento Inicial Estratégico.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 28





La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante *la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y su modificación (Ley 9/2018, de 5 de diciembre)* y al derecho autonómico mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

El alcance de la propuesta que se somete a evaluación constituye una modificación puntual de las Ordenanzas reguladoras del suelo urbano del vigente PGOU aprobado en el año 1982 para establecer una regulación de la implantación de la vivienda de uso turístico en el suelo urbano considerada una **determinación de la ordenación pormenorizada, de conformidad con el artículo 35.1 b) del TRLOTUP.**

En consecuencia el 31/01/2025 por la Comisión Ambiental y Territorial estratégica de planes y programas de Altea, creada en mayo de 2017¹, al amparo de lo establecido en el artículo 49, apartado b) del TRLOTUP, se adopta acuerdo de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la *modificación puntual de las ordenanzas del PGOU 82 para la regulación de la implantación de la vivienda de uso turístico en el suelo urbano nueva ordenanza complementaria 4-8*, considerándose que procede la **tramitación por procedimiento simplificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.3 c) del TRLOTUP.**

En fecha de 14 de abril de 2025 la Comisión Ambiental y Territorial estratégica de planes y programas de Altea, ACUERDA: Emitir INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE, EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 82 PARA LA REGULACION DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO, NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8, por considerar que la citada modificación puntual no presenta efectos significativos adicionales negativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir con las determinaciones establecidas en el apartado 5º de las Consideraciones.

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, el IATE perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el Ayuntamiento tendrá que iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación

¹ BOPA nº 81, de fecha 2 de mayo de 2017





ambiental y territorial estratégica simplificada de la citada Modificación de planeamiento.

Se procede a la publicación del informe ambiental en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, DOGV nº 10101 de fecha 6 de mayo de 2025, de acuerdo con lo que dispone el artículo 53.7 del TRLOTUP.

A.4.- ESTUDIO DE IMPACTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALTEA Y PROPUESTA DE REGULACIÓN NORMATIVA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-

Se acompaña como documento base a la presente modificación puntual el estudio realizado durante el año 2024.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 28





B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

La modificación puntual que se propone consiste en la redacción de una Ordenanza complementaria 4-8 que formará parte del bloque de Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano del Plan general de Ordenación Urbana de Altea aprobado en 1982, que contemple la regulación de la implantación de la vivienda de uso turístico en función del grado de vulnerabilidad de las distintas zonas urbanas del municipio.

B.1.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La modificación puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano del Plan general de Altea pretende establecer una regulación específica en cuanto a la implantación en el municipio de las viviendas de uso turístico y en particular en el Suelo Urbanizado.

Dicha modificación obedece a razones de interés general que tienen que ver con la pérdida de la identidad de la población de Altea, afección al derecho a la vivienda, problemas de convivencia en las comunidades de vecinos (si bien este aspecto se aborda en los recientes cambios legislativos a nivel estatal), despersonalización del servicio y precariedad laboral y que ponen en relación tanto la calidad de vida de las personas residentes como las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de las viviendas turísticas.

Todas estas afecciones exigen su inmediata corrección por razones de imperiosa necesidad por cuanto está afectando, de manera urgente, al interés general del municipio y requieren la pronta actuación de la Administración sin perjuicio del establecimiento de un equilibrio entre el ejercicio de esta legítima actividad económica y la garantía del derecho a una vivienda digna en el marco de una ciudad sostenible.

Como resulta del documento ESTUDIO DE IMPACTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALTEA. BASES PARA LA REGULACIÓN EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL, existe una correlación entre los indicadores que han sido analizados y la mayor presencia de viviendas de uso turístico VUT, y de esta correlación se infiere un deterioro de las condiciones de vida de las personas residentes en dichas zonas, como consecuencia de soportar de forma más intensa la presencia de inmuebles destinados a esta forma de alojamiento.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 28





B.2.-JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

B.2.1. Conclusiones del Estudio de Impacto de las Viviendas Turísticas en Altea

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 socioterritoriales.*

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.*





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 distintos. 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 tanto desde los datos cuantitativos 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; Olas 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); Foietà; Galera Baja Y Galera Del Mar; Galera De Las Palmeras; Galera De Las Palmeras 2; Jardín 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 5B: 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.

B.2.2. Justificación de la ordenanza propuesta

De conformidad con las anteriores conclusiones, en la nueva ordenanza se adopta una regulación basada en el citado Indicador de Vulnerabilidad Territorial y en el Índice de Presión Residencial, que, obtenidos a partir de datos objetivos y revisables periódicamente, permiten cumplir los objetivos propuestos.

Para proceder a la aplicación del indicador citado es necesario establecer con carácter previo los ámbitos de las zonas urbanizadas residenciales. Por ello en el suelo urbanizado residencial, se determinan ámbitos geográfica y territorialmente coherentes, homogéneos en cuanto a su densidad, tipología edificatoria y ubicación en el término municipal.

Seguidamente se opta por categorizar los ámbitos de suelo urbanizado residencial, según su grado de vulnerabilidad, en: Zonas vulnerables, Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad, Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad y Zonas de baja vulnerabilidad, en función del Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT). Es decir, cuatro grados de vulnerabilidad, en lugar de los cinco propuestos por el Estudio, eliminando la categoría "otros", dado que se trata de áreas que actualmente no cumplen la condición inicial de ser suelos urbanizados residenciales, que es sobre los que opera la presente Ordenanza.

Dicha categorización de zonas de vulnerabilidad se realiza en función del denominado Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT).

El Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT) pone en relación el Índice de Presión Residencial (% de Viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas), con el porcentaje (%) de Vivienda Principal sobre el total de viviendas y con la densidad de viviendas.

Tal y como recoge el Estudio de Impacto de las Viviendas Turísticas en Altea, el Indicador de vulnerabilidad territorial corrige los índices de presión residencial y turística, dando más peso a las zonas donde se concentran las viviendas principales y la población residente. Este indicador permite tomar decisiones informadas que equilibran las necesidades de los residentes permanentes y los impactos del turismo, asegurando un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

Se define el Indicador de vulnerabilidad de la siguiente forma:

Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT) = (IPRE x %VP/100 x densidad vivienda/100)

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXLJIPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 28





Siendo:

- IPRE: Índice de presión residencial = (Número de VUT/ Total de inmuebles residenciales) x 100.
- VUT: Viviendas de uso turístico inscritas en el Registro Autonómico.
- VP: Vivienda principal según datos del Instituto Nacional de Estadística.
- IPTur: Índice de presión turística = (Número de plazas de VUT/ Población) x 100

El número de viviendas de uso turístico, así como el número de plazas de uso turístico, se obtiene del Registro Autonómico de Viviendas de Uso Turístico (en el Anexo, actualizado a 8 de mayo de 2025).

El total de inmuebles residenciales se obtiene a partir del Catastro del Municipio de Altea (en el Anexo, a partir del catastro del año 2024).

El número de viviendas principales se obtiene del Instituto Nacional de Estadística, considerando como tal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual, realizando los ajustes necesarios para trasladar los datos de las secciones censales a los ámbitos de la presente regulación (en el Anexo, de acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda, 2021).

La población se obtiene del Padrón Municipal que ha sido georeferenciado con un margen de error de $\pm 2,65\%$ (en el Anexo, actualizado a 13 de mayo de 2025).

Una vez determinado el Indicador de vulnerabilidad territorial, se establecen unos intervalos para la categorización de la vulnerabilidad acordes con el conocimiento de la realidad socio territorial de Altea y la percepción de la ciudadanía que emana del proceso de Participación Pública del propio Estudio de Impacto de las Viviendas Turísticas en Altea, estimando que, con un valor de 10 o menos, el ámbito es de baja vulnerabilidad; con un valor de más de 50, es un ámbito vulnerable, y, estableciendo dos grados intermedios en escalones de 20 puntos, es decir, zonas en riesgo medio de vulnerabilidad, entre 11 y 30, y zonas en riesgo alto de vulnerabilidad, entre 31 y 50.

Fijado el grado de vulnerabilidad de los diferentes ámbitos, se fija el umbral admisible de viviendas turísticas sobre el total de viviendas, lo que implica, el sellado de los ámbitos vulnerables, la posibilidad de la libre implantación en los ámbitos de baja vulnerabilidad, y el establecimiento de dos escalones intermedios, con intervalos del 4%, para los ámbitos en riesgo medio y alto de vulnerabilidad, es decir, un IPRE no mayor de 4 y no mayor de 8, respectivamente.

Se establece, además, un umbral máximo absoluto en el Término Municipal de Altea de 16 viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas, es decir, un IPRE no mayor de 16.





A principios del año 2024, el porcentaje de viviendas de uso turístico inscritas en el registro autonómico, en relación con el número total de viviendas situadas en suelos urbanizados residenciales en Altea, era del 12%. Este porcentaje, sobre el cual se ha realizado el análisis y diagnóstico de la situación, a partir del cual se han determinado los diferentes umbrales, se ha visto reducido drásticamente en fechas recientes, hasta el 9,8%, tras el "Procedimiento de baja de viviendas de uso turístico por no disponibilidad de referencia catastral en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana" llevado a cabo por la Dirección General de Turismo. Se ha considerado adecuado emplear el listado actualizado del registro autonómico, lo que ha permitido disponer de la georreferenciación de todos los inmuebles inscritos, pero no así alterar los umbrales establecidos inicialmente, dado que, el citado porcentaje podría volver a incrementarse rápidamente tras el "Trámite extraordinario de reactivación" que ha puesto en marcha la misma Dirección General de Turismo.

Por último, se establece la obligación para la administración de realizar un seguimiento periódico de los datos, que, además de permitir la adaptación de la regulación a la evolución de la implantación de las viviendas de uso turístico, atiende a la condición del Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable, como más adelante se verá.

La regulación que se recoge en la nueva ordenanza 4-8 se inicia con una cláusula de cierre, como es que únicamente se permita la implantación de viviendas de uso turístico en las zonas del término municipal en las que esté expresamente permitido por el planeamiento urbanístico y en las condiciones que este exija.

Se recoge la necesidad de disponer de título habilitante para el uso de vivienda, de conformidad con el artículo 23 d) del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

En las zonas vulnerables se establece la excepción de las edificaciones situadas en los Núcleos Históricos Tradicionales, o catalogadas individualmente, que sean rehabilitadas para la implantación de vivienda de uso turístico, para promover la recuperación del patrimonio cultural.

Se prohíbe expresamente el uso turístico de vivienda en la Zona 7 Tolerancia Industrial del Suelo Urbano del PGOU, en el que está prohibido el uso de vivienda.

Así mismo se contempla la revisión de este indicador, así como el Índice de presión residencial y el índice de presión turística (este último a los meros efectos informativos), en periodos de tiempo limitados, para dar flexibilidad y para poder adaptar la implantación en función del desarrollo del mercado.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 28





B.3. Tramitación administrativa

De acuerdo con el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto refundido de la LOTUP, en concreto con lo establecido en el Artículo 67 sobre las modificaciones de planeamiento, en su apartado 1 regula:

'Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.'

En el presente caso se plantea una Modificación puntual de Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano. Documento que de acuerdo con la LOTUP forma parte de la documentación con eficacia normativa de la ordenación pormenorizada. Las ordenanzas generales son las que establecen la regulación de los usos, siendo esta una determinación de la misma de acuerdo con el artículo 35 apartado 1 d) del Texto refundido de la LOTUP.

El procedimiento a seguir para la aprobación de la presente modificación puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano del PGOU será el previsto para la aprobación de los Planes Generales, según lo especificado en el artículo 67 del Texto refundido de la LOTUP.

De acuerdo con el contenido del artículo 45 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto refundido de la LOTUP, los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 del Texto refundido de la LOTUP.

En el presente caso, consta acuerdo adoptado por la COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE PLANES Y PROGRAMAS DEL AYUNTAMIENTO DE ALTEA, órgano competente para emitir informe ambiental y territorial estratégico al que se refiere el artículo 53.2.b del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto refundido de la LOTUP, celebrada el 14 de abril de 2025, en el que se determina:

Emitir INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE, EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 82 PARA LA REGULACION DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO, NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8, por considerar que la citada modificación puntual no presenta efectos significativos adicionales negativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir con las determinaciones establecidas en el apartado 5º de las Consideraciones.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 28





“5º.- En los informes emitidos se informa favorable la modificación que se propone en la Alternativa 2, consistente en la modificación puntual de las Ordenanzas de regulación del suelo Urbano para incluir la regulación de la implantación de las viviendas turísticas en las distintas zonas del suelo urbanizado del municipio, con las siguientes precisiones:

1.- Por parte del Técnico de Medio Ambiente Municipal se recomienda, realizar un seguimiento periódico de la implantación, con el fin de poder detectar un posible aumento en las solicitudes en zonas de menor vulnerabilidad para poder introducir correcciones.

2.- Por parte de la Dirección General de turismo se informa favorablemente la alternativa de modificación de las Ordenanzas y se insta a que el documento de modificación definitivo se ajuste a las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley 9/2024, de 2 de agosto, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, en la Ley 15/2018, de 7 de Junio, de la Generalitat, de Turismo, ocio y hospitalidad y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico”.

Dicho acuerdo ha sido publicado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.7 del Texto Refundido de la LOTUP, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* nº 10101 de fecha 6 de mayo de 2025.

En consecuencia el procedimiento a seguir de acuerdo con lo expuesto es el de planes sujetos al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica según lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este mismo cuerpo legal.

Se deberá de realizar información pública durante un periodo mínimo de 45 días, así como realizar las consultas a los organismos afectados con petición de informes exigibles de acuerdo a la legislación sectorial.

En cuanto a la competencia para aprobar la presente modificación de carácter pormenorizado, está legalmente atribuida al Ayuntamiento, al tratarse de alteraciones que afectan a ordenación pormenorizada (artículo 44.6 del TRLOTUP).

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 28





C.- MEMORIA ECONOMICA.

C.1. Marco Jurídico

La legislación urbanística estatal y autonómica exige que el planeamiento se acompañe de los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las determinaciones exigidas por la normativa urbanística.

El artículo 22, apartados 4 y 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, prescribe que entre la documentación del planeamiento se debe incluir:

- un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

C.2. Objeto de la modificación DE ORDENANZAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 82 PARA LA REGULACION DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO

Dado que el instrumento de modificación afecta únicamente a la ordenación pormenorizada y no lleva aparejado ningún coste de obras, y puesto no se incluye entre ninguno de los supuestos anteriormente mencionados por no tener afección alguna sobre las arcas municipales ni tratarse de transformación urbanística alguna del espacio urbano, no se hace necesario incluir ni informe de sostenibilidad urbanística ni estudio económico financiero.

A efectos de dar cumplimiento al apartado 5 del artº 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indicar que la presente modificación de ordenanzas del PGOU es meramente normativa sin que suponga transformaciones físicas del medio urbano.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXLJIPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 28





D .-ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8.

Con la presente modificación puntual se incorpora al Volumen de Ordenanzas reguladoras del suelo Urbano una nueva Ordenanza que pasará a identificarse como Ordenanza complementaria 4-8, regulación de viviendas de uso turístico.

1. Únicamente se permite la implantación de viviendas de uso turístico en las zonas del término municipal en las que esté expresamente permitido por el planeamiento urbanístico y en las condiciones que este exija.
2. Únicamente se permite la implantación de viviendas de uso turístico en inmuebles que dispongan de título habilitante para el uso de vivienda.
3. El uso turístico de vivienda no se permite en la Zona 7 Tolerancia Industrial del Suelo Urbano.
4. Los ámbitos de suelo urbanizado residencial, se categorizan, a los meros efectos de la presente regulación, según su grado de vulnerabilidad, en: Zonas vulnerables, Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad, Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad y Zonas de baja vulnerabilidad, en función del Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT).
- 5.- El Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT) pone en relación el Índice de Presión Residencial (% de Viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas), con el porcentaje (%) de Vivienda Principal sobre el total de viviendas y con la densidad de viviendas.

Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT) = (IPRE x %VP/100 x densidad vivienda/100)

Siendo:

- IPRE: **Índice de presión residencial** = (Número de VUT/ Total de inmuebles) x 100.
- VUT: Viviendas de uso turístico inscritas en el Registro Autonómico.
- VP: Vivienda principal según datos del Instituto Nacional de Estadística.

Se adopta este indicador con el objetivo de corregir el Índice de presión residencial (IPRE) dando prevalencia a las zonas donde se concentran las viviendas principales y una mayor densidad de vivienda y, en consecuencia, un mayor número de población potencialmente afectada.

6. En función de dicha categorización se establecen los siguientes límites a la implantación de Viviendas de uso turístico (VUT):

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 28





- a. En las **Zonas vulnerables** (Índice de Vulnerabilidad Territorial mayor o igual a 51) no se permite la implantación de viviendas de uso turístico, salvo que su implantación suponga la recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional, en edificaciones existentes legalmente implantadas, definido en el artículo siguiente.
 - b. En los **Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad** (IVT entre 31 y 50) se permite la implantación de viviendas de uso turístico siempre que no se supere, en la subzona en la que se sitúa la vivienda, un Índice de Presión Residencial de 4.
 - c. En los **Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad** (IVT entre 11 y 30) se permite la implantación de viviendas de uso turístico siempre que no se supere, en subzona en la que se sitúa la vivienda, un Índice de Presión Residencial de 8.
 - d. En los **Zonas de baja vulnerabilidad** (IVT menor o igual a 10) se permite la implantación de viviendas de uso turístico con independencia del valor del Índice de Presión Residencial.
- 7.- Se entiende por recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional, la rehabilitación de edificaciones construidas con materiales y técnicas constructivas tradicionales, con una antigüedad superior a 50 años, que se encuentren situadas en los Núcleos Históricos Tradicionales, o recogidas individualmente en la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones, con cualquier nivel de catalogación.
- 8.- Se establece un umbral máximo absoluto en el Término Municipal de Altea de 16 viviendas de uso turístico por cada 100 viviendas.
- 9.- El grado de vulnerabilidad de los distintos ámbitos podrá ser revisado por el ayuntamiento en cualquier momento y, como máximo, cada cinco años, con la debida justificación, lo que conllevará la modificación del citado Anexo I. Modificación que se realizará mediante resolución del Alcalde o Concejal delegado en la materia, sin necesidad de llevar a cabo el procedimiento legalmente establecido de modificación puntual del Plan General, sin perjuicio de la necesaria publicación.
- 10.- El índice de presión residencial podrá ser actualizado por el Ayuntamiento en cualquier momento y, como máximo, cada año, debiendo darse la debida publicidad al mismo en la página web del Ayuntamiento de Altea.
- 11.- La relación de los distintos ámbitos y su grado de vulnerabilidad se recogen en el Anexo I.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXLJIPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 28





12.- La relación de las subzonas en las que se dividen dichos ámbitos, así como el Índice de Presión Residencial, se recogen en el Anexo II.

En Altea, en la fecha de firma

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
JEFA DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO

D^a. Ana Beltri Izquierdo

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

D. Francisco Zaragoza Saura

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 28





ANEXO I

Código	Denominación ámbitos	Área km2	Total vut mayo 2025	Nº Imuebles Resid.	IPRE 2025	% VP/VT	Densidad de viviendas	IVT 2025	Vulnerabilidad
NHT01	NHT ALTEA	0,125	156	950	16,4	51	758,76	64	VULNERABLE
NHT02	NHT ALTEA LA VELLA	0,015	2	79	2,5	32	542,71	4	BAJA VULNERABILIDAD
RE01A	URBANIZACIONES DE LA SIERRA	5,715	429	3.633	11,8	32	63,57	2	BAJA VULNERABILIDAD
RE01B	URBANIZACIONES DE LA COSTA	0,512	31	238	13,0	30	46,47	2	BAJA VULNERABILIDAD
RE01C	TOSAL DEL MOLAR Y LA OLLA	0,144	15	106	14,2	30	73,59	3	BAJA VULNERABILIDAD
RE01D	URBANIZACIÓN MONTAHUD	0,077	2	68	2,9	47	88,09	1	BAJA VULNERABILIDAD
RE01E	URBANIZACIÓN ROTES SAN CHUCHIM	0,121	11	117	9,4	47	96,33	4	BAJA VULNERABILIDAD
RE01F	CARRETERA DE LA NUCIA	0,072	1	44	2,3	47	61,08	1	BAJA VULNERABILIDAD
RE02A	POLIGONO D1 ROTES SAN CHUCHIM	0,038	16	126	12,7	47	333,00	20	RIESGO MEDIO DE VULNERABILIDAD
RE02B	POLIGONO D5 SAN JERÓNIMO	0,063	12	185	6,5	51	291,99	10	BAJA VULNERABILIDAD
RE03A	FOIETA	0,066	1	79	1,3	51	119,26	1	BAJA VULNERABILIDAD
RE04A	LA OLLA	0,057	4	95	4,2	30	168,00	2	BAJA VULNERABILIDAD
RE05A	MASCARAT NORTE	0,546	251	1.262	19,9	30	231,19	14	RIESGO MEDIO DE VULNERABILIDAD
RE05B	ISLA DE ALTEA Y VILLAGADEA	0,180	56	493	11,4	30	274,31	9	BAJA VULNERABILIDAD
RE06A	ALTEA LA VELLA CARRETERA	0,035	5	137	3,6	32	387,01	5	BAJA VULNERABILIDAD
RE08A	GARGANES	0,297	45	2.650	1,7	92	891,95	14	RIESGO MEDIO DE VULNERABILIDAD
RE09A	CAP NEGRET	0,062	58	536	10,8	30	864,10	28	RIESGO MEDIO DE VULNERABILIDAD
RE09B	CLOT DE MINGOT	0,039	47	330	14,2	75	851,55	91	VULNERABLE
RE09C	PLA DE ALBES	0,095	46	596	7,7	60	624,27	29	RIESGO MEDIO DE VULNERABILIDAD
RE10A	LLANOS DEL CASTILLO	0,105	60	1.012	5,9	79	959,34	45	RIESGO ALTO DE VULNERABILIDAD
RE10B	PITERES	0,030	33	324	10,2	51	1.076,29	56	VULNERABLE
RE10C	CARRER LA MAR	0,020	18	156	11,5	62	785,60	56	VULNERABLE
RE10D	ENSANCHE NHT ALTEA	0,043	23	595	3,9	68	1.379,35	36	RIESGO ALTO DE VULNERABILIDAD
RE10E	ENSANCHE NHT ALTEA LA VELLA	0,009	0	28	0,0	32	295,48	0	BAJA VULNERABILIDAD
RE11A	NUCLEO DE L'OLLA - CAP NEGRET	0,038	54	372	14,5	30	968,27	42	RIESGO ALTO DE VULNERABILIDAD
RE12A	ENSANCHE AVENIDA	0,011	81	221	36,7	75	2.040,01	561	VULNERABLE
RE12B	FACHADA MARÍTIMA	0,063	66	1.039	6,4	61	1.641,74	64	VULNERABLE
TOTAL		8,581	1.523	15.471	9,8		180,30		

De acuerdo con los datos de la tabla anterior se obtiene la siguiente categorización:

Zonas vulnerables (IVT > 51):

- NHT01 Núcleo Histórico Tradicional Altea (IVT=64)
- RE09B Clot de Mingot (IVT=91)
- RE10B Piteres (IVT=56)
- RE10C Carrer La Mar (IVT=56)
- RE12A Ensanche Avenida (IVT=561)
- RE12B Fachada Marítima (IVT=64)

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: https://altea.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: https://altea.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 28





Zonas en riesgo alto de vulnerabilidad (IVT = 31-50):

- RE10A Llanos del Castillo (IVT=45)
- RE10E Ensanche Núcleo Histórico de Altea (IVT=36)
- RE11A Núcleo de L'Olla – Cap Negret (IVT=42)

Zonas en riesgo medio de vulnerabilidad (IVT = 11-30):

- RE02A Polígono D1 Rotes San Chuchim (IVT=20)
- RE05A Mascarat Norte (IVT=14)
- RE08A Garganes (IVT=14)
- RE09A Cap Negret (IVT=28)
- RE09C Pla de Albes (IVT=29)

Zonas de baja vulnerabilidad (IVT < 10):

- NHT02 Núcleo Histórico Tradicional Altea la Vella (IVT=4).
- RE01A Urbanizaciones de la Sierra (IVT=2)
- RE01B Urbanizaciones de la Costa (IVT=2)
- RE01C Tosal del Molar y Urb. La Olla (IVT=3)
- RE01D Urbanización Montahud (IVT=1)
- RE01E Urbanización Rotes San Chuchim (IVT=4)
- RE01F Carretera de La Nucía (IVT=1)
- RE02B Polígono D5 San Jerónimo (IVT=10)
- RE03A Foieta (IVT=1)
- RE04A La olla (IVT=2)
- RE05B Isla de Altea y Villagadea (IVT=9)
- RE06A Altea la Vella Carretera (IVT=5)
- RE10E Ensanche Núcleo Histórico de Altea la Vella (IVT=0)

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 28





ANEXO II

Código	Denominación ámbitos	Área km2	Total vut mayo 2025	Total Nº de plazas mayo	Nº Inmuebles Resid.	POB 2025	IPRE 2025	IPTur 2025
NHT01	NHT ALTEA	0,125	156	685	950	1.319	16,4	51,9
NHT02	NHT ALTEA LA VELLA	0,015	2	10	79	123	2,5	8,1
	SANTA CLARA	0,250	14	94	196	206	7,1	45,6
	PARADISO	0,419	24	142	281	297	8,5	47,8
	JARDIN DE ALAMA	0,070	4	18	30	27	13,3	66,7
	ALHAMA CANDELA	0,016	6	29	72	53	8,3	54,7
	SIERRA DE ALTEA GOLF	0,631	46	242	298	263	15,4	92,0
	SIERRA DE ALTEA I	0,620	40	251	316	290	12,7	86,6
	SIERRA DE ALTEA II	0,691	52	285	395	301	13,2	94,7
	URLISA I	0,413	45	244	287	245	15,7	99,6
	URLISA II	0,374	33	214	251	197	13,1	108,6
	URLISA III	0,243	2	10	48	42	4,2	23,8
	LA MALLA	1,554	129	717	1.231	1.120	10,5	64,0
	MIMOSAS	0,108	8	42	91	98	8,8	42,9
	GALERA DE LAS PALMERAS	0,325	26	164	137	198	19,0	82,8
RE01A	URBANIZACIONES DE LA SIERRA	5,715	429	2.452	3.633	3.337	11,8	73,5
	MASCARAT SUR	0,380	15	98	114	79	13,2	124,1
	GALERA BAJA Y GALERA DEL MAR	0,132	16	124	124	99	12,9	125,3
RE01B	URBANIZACIONES DE LA COSTA	0,512	31	222	238	178	13,0	124,7
	TOSAL DE MOLAR	0,084	5	28	71	22	7,0	127,3
	URB LA OLLA	0,060	10	51	35	66	28,6	77,3
RE01C	TOSAL DEL MOLAR Y LA OLLA	0,144	15	79	106	88	14,2	89,8
RE01D	URBANIZACIÓN MONTAHUD	0,077	2	14	68	124	2,9	11,3
RE01E	URBANIZACIÓN ROTES SAN CHUCHIM	0,121	11	75	117	163	9,4	46,0
RE01F	CARRETERA DE LA NUCÍA	0,072	1	5	44	203	2,3	2,5
RE02A	POLÍGONO D1 ROTES SAN CHUCHIM	0,038	16	90	126	213	12,7	42,3
RE02B	POLÍGONO D5 SAN JERÓNIMO	0,063	12	52	185	224	6,5	23,2
RE03A	FOIETA	0,066	1	4	79	144	1,3	2,8
	OLLA CARRETERA (H2)	0,039	3	16	68	90	4,4	17,8
	OLLA COSTA	0,018	1	4	27	39	3,7	10,3
RE04A	LA OLLA	0,057	4	20	95	129	4,2	15,5
RE05A	MASCARAT NORTE	0,546	251	1.133	1.262	663	19,9	170,9
	MAR Y MONTAÑA I	0,062	31	133	242	195	12,8	68,2
	VILLA GADEA	0,117	25	114	251	159	10,0	71,7
RE05B	ISLA DE ALTEA Y VILLAGADEA	0,180	56	247	493	354	11,4	69,8
RE06A	ALTEA LA VELLA CARRETERA	0,035	5	21	137	262	3,6	8,0
RE08A	GARGANES	0,297	45	222	2.650	3.461	1,7	6,4
	CAP NEGRET	0,053	54	169	497	325	10,9	52,0
	CAP NEGRET NORTE	0,009	4	20	39	23	10,3	87,0
RE09A	CAP NEGRET	0,062	58	189	536	348	10,8	54,3
RE09B	CLOT DE MINGOT	0,039	47	201	330	289	14,2	69,6
RE09C	PLA DE ALBES	0,095	46	185	596	784	7,7	23,6

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: https://altea.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: https://altea.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 28





AJUNTAMENT D'ALTEA
ÀREA D'URBANISME

El Secretario Accidental
(firmado al margen)



Código	Denominación ámbitos	Área km2	Total vut mayo 2025	Total Nº de plazas mavo	Nº Inmuebles Resid.	POB 2025	IPRE 2025	IPTur 2025
	LLANOS DEL CASTILLO	0,052	43	193	433	986	9,9	19,6
	CAMINO DE LA HUERTA	0,025	5	20	286	701	1,7	2,9
	AVDA DE LA NUCIA	0,028	12	61	293	714	4,1	8,5
RE10A	LLANOS DEL CASTILLO	0,105	60	274	1.012	2.401	5,9	11,4
RE10B	PITERES	0,030	33	127	324	414	10,2	30,7
RE10C	CARRER LA MAR	0,020	18	85	156	274	11,5	31,0
	ALTEA NUH2	0,039	17	79	547	1.209	3,1	6,5
	ALTEA NUH1	0,004	6	32	48	93	12,5	34,4
RE10D	ENSANCHE NHT ALTEA	0,043	23	111	595	1.302	3,9	8,5
	ALTEA LA VELLA NUH2	0,008	0	0	25	41	0,0	0,0
	ALTEA LA VELLA NUH1	0,001	0	0	3	5	0,0	0,0
RE10E	ENSANCHE NHT ALTEA LA VELLA	0,009	0	0	28	46	0,0	0,0
RE11A	NUCLEO DE L'OLLA - CAP NEGRET	0,038	54	235	372	412	14,5	57,0
RE12A	ENSANCHE AVENIDA	0,011	81	428	221	3.019	36,7	14,2
	FACHADA MARITIMA	0,051	58	257	911	1.488	6,4	17,3
	NUEVA FACHADA	0,013	8	46	128	172	6,3	26,7
RE12B	FACHADA MARÍTIMA	0,063	66	303	1.039	1.660	6,4	18,3
TOTAL		8,581	1.523	7.469	15.471	21.934	9,8	34,1

Como resultado de los datos de la tabla anterior, y según el grado de vulnerabilidad recogido en el Anexo I:

A. No se permite la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en:

1. Núcleo Histórico Tradicional de Altea, por ser zona vulnerable.
2. Clot de Mingot, por ser zona vulnerable.
3. Piteres, por ser zona vulnerable.
4. Carrer La Mar, por ser zona vulnerable.
5. Avenida, Paseo Marítimo, por ser zona vulnerable.
6. Fachada Marítima, por ser zona vulnerable.
7. Nueva Fachada, por ser zona vulnerable.
8. Rotes-San Chuchim (D1), siendo de vulnerabilidad media, supera un IPRE de 8.
9. Mascarat Norte, siendo de vulnerabilidad media, supera un IPRE de 8.
10. Cap Negret, siendo de vulnerabilidad media, supera un IPRE de 8.
11. Cap Negret Norte, siendo de vulnerabilidad media, supera un IPRE de 8.
12. Llanos del Castillo, por alta vulnerabilidad y superar un IPRE de 4.
13. Avenida de la Nucía, por alta vulnerabilidad y superar un IPRE de 4.
14. Altea NUH1, por alta vulnerabilidad y superar un IPRE de 4.
15. Núcleo de L'Olla - Cap Negret, por alta vulnerabilidad y superar un IPRE de 4.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 28

Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 28





B. Sí se permite la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en:

1. Núcleo Histórico Tradicional de Altea la Vella, por ser de vulnerabilidad baja.
2. Santa Clara, por ser de vulnerabilidad baja.
3. El Paradiso, por ser de vulnerabilidad baja.
4. Jardín de Alhama, por ser de vulnerabilidad baja.
5. Alhama Candela, por ser de vulnerabilidad baja.
6. Sierra Altea Golf, por ser de vulnerabilidad baja.
7. Sierra Altea I, por ser de vulnerabilidad baja.
8. Sierra Altea II, por ser de vulnerabilidad baja.
9. Urlisa I, por ser de vulnerabilidad baja.
10. Urlisa II, por ser de vulnerabilidad baja.
11. Urlisa III, por ser de vulnerabilidad baja.
12. La Mallá, por ser de vulnerabilidad baja.
13. Mimosas, por ser de vulnerabilidad baja.
14. Galera de las Palmeras, por ser de vulnerabilidad baja.
15. Mascarat sur, por ser de vulnerabilidad baja.
16. Galera baja y del mar, por ser de vulnerabilidad baja.
17. Tosal del Molar, por ser de vulnerabilidad baja.
18. Urbanización La Olla, por ser de vulnerabilidad baja.
19. Montahud, por ser de vulnerabilidad baja.
20. Urb. Rotes-San Chuchim, por ser de vulnerabilidad baja.
21. Carretera de la Nucía, por ser de vulnerabilidad baja.
22. San Jerónimo, por ser de vulnerabilidad baja.
23. Foietta, por ser de vulnerabilidad baja.
24. Olla Carretera, por ser de vulnerabilidad baja.
25. Olla Costa, por ser de vulnerabilidad baja.
26. Marimontaña I, por ser de vulnerabilidad baja.
27. Villagadea, por ser de vulnerabilidad baja.
28. Altea la Vella Carretera, por ser de vulnerabilidad baja.
29. Garganes, siendo de vulnerabilidad media no supera un IPRE de 8.
30. Pla de Albes, siendo de vulnerabilidad media no supera un IPRE de 8.
31. Camino de la Huerta, siendo de alta vulnerabilidad, no supera un IPRE de 4.
32. Altea NUH2, siendo de alta vulnerabilidad, no supera un IPRE de 4.
33. Altea la Vella NUH1, por ser de vulnerabilidad baja.
34. Altea la Vella NUH2, por ser de vulnerabilidad baja.

Codi Validació: 99PYN3ATC574EWWPQJXSXWTTL
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 28



Codi Validació: 7WCR7HXYJPAKYEHZG5KM3Z5P
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 28





ANEXO III PLANOS

- 1- Ámbitos de suelos urbanizados residenciales.
- 2- Indicador de vulnerabilidad territorial (IVT).
- 3- Índice de Presión Residencial (IPRE).

