



CERTIFICADO/ CERTIFICAT

EXPEDIENTE N°/ EXPEDIENT NÚM.	ÓRGANO COLEGIADO/ ÓRGAN COL·LEGIAT	FECHA DE LA SESIÓN/ DATA DE LA SESSIÓ
7505/2023	El Pleno	

EL QUE SUSCRIBE, EN CALIDAD DE SECRETARIO ACCTAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ALTEA, **CERTIFICA:**

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

EXPEDIENT 7505/2023. APROVACIÓ, SI ESCAU, DICTAMEN COMISSION INFORMATIVA D'URBANISME, INFRAESTRUCTURES, MEDI AMBIENT I PLA GENERAL SOBRE PROPOSTA INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ORDENANCES DEL PGOU 82 PER A LA REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DE L'HABITATGE D'ús TURISTICO EN EL SÒL URBÀ.

Favorable	Tipo de votación/ Tipus de votació: Ordinaria/ Ordinària A favor: 11, En contra: 9, Abstenciones/ Abstencions: 0, Ausentes/ Absents: 0
-----------	---

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO/ FETS I FONAMENTS DE DRET

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 21 de diciembre de 2023, por el Concejal Delegado de Urbanismo, se emite Providencia con el contenido siguiente:

“El 29 de junio de 2018, entró en vigor 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.

Dicha norma regula la modalidad de alojamiento turístico a través de viviendas de uso turístico, definidas como los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que,





contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

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. Esta última Ley modificada en el mes de diciembre de 2018 incorporó una nueva Disposición Adicional con el contenido siguiente:

“Disposición adicional segunda.

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.”

La legislación turística confronta, de este modo, a la urbanística, máxime cuando ésta no contemplaba un uso complejo como es la vivienda turística, dado que a nivel urbanístico únicamente se distinguen tres usos (el residencial, terciario e industrial). De este modo los Ayuntamientos con planeamientos antiguos, como es el caso del de Altea no contemplaban regulación alguna para este tipo de uso en el que la vivienda residencial, no se dedica al propio uso de vivienda domiciliaria sino al alquiler vacacional.

Desde el año 2018 la evolución de la demanda de las viviendas turísticas en el municipio de Altea ha sido la siguiente:

De esta forma, del total del parque de viviendas actual de Altea, conforme al Censo de Población y Viviendas 2021, el total de viviendas es de 18.309, de las que un 49,24% no son principales, y en las que más de un 12% del total se destinan a viviendas turísticas.

Este fenómeno del alquiler de viviendas con fines vacacionales está planteando especiales problemas en el municipio de Altea, por ser un municipio de gran afluencia turística, creando a la propia ciudadanía un dilema con trascendencia social, económica y también legal entre el derecho de propiedad y la libertad de los propietarios de viviendas para arrendarlas y obtener de ellas el mayor rendimiento económico posible.





Es necesario poner orden y regular de alguna manera esta creciente demanda que está afectando al encarecimiento y falta de oferta de viviendas para uso residencial normal.

En su virtud, que se incoe una modificación puntual de la normativa del vigente Plan General para establecer la correspondiente regulación, con suspensión del otorgamiento de nuevas aprobaciones, licencias, compatibilidades y cualquier otra actuación que lleve a nuevos emplazamientos de viviendas turísticas, hasta su regulación armónica el vigente planeamiento”.

2º.- El día 4 de enero de 2024 por el Pleno del Ayuntamiento se acuerda: 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 y Ordenar al Departamento de Urbanismo la contratación de Estudio del Impacto de las Viviendas Turísticas en Altea, en el que se determinen las conclusiones necesarias para poder iniciar modificación puntual para normativa relativa al uso turístico de las viviendas en Altea.

3º.- Se procede a la Publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana del acuerdo de suspensión para el otorgamiento de nuevas compatibilidad urbanísticas para viviendas. DOGV nº 9764 de 11 de enero de 2024.

4º.- Simultáneamente, por del Departamento de Urbanismo se inicia el expediente de contratación del Estudio de viviendas turísticas. (exp 954/2024), que concluye con la adjudicación a la mercantil GEOINNOVA, S.L. del ESTUDIO DE IMPACTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALTEA Y PROPUESTA DE REGULACIÓN NORMATIVA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

5º.- En fecha de 20 de noviembre de 2024, con nº de registro de entrada 2024-E-RE-11229, se presenta la versión definitiva del estudio de Impacto de las viviendas turísticas de Altea que incluye propuestas de las bases para la regulación en el planeamiento urbanístico municipal.

6º.- En fecha de 28 de enero de 2025, por el Servicio d'Urbanismo se concluye la redacción del Documento de Inicio de Evaluación Ambiental Territorial Estratégica de carácter simplificado acompañada del Borrador 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

7.- En fecha de 31 de enero de 2025 la Comisión Ambiental y Territorial de estratégica de planes y programas de Altea, acuerda: INICIAR LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA POR PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU 82 PARA LA REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO NUEVA ORDENANZA COMPLEMENTARIA 4-8.





8.- 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.

9.- En fecha 6 de mayo de 2025 en el DOGV núm.10101, se publica el informe ambiental y territorial estratéxico antedicho.

10.- En fecha de 26 de mayo de 2025, por el Servicio de Urbanismo se concluye la redacción 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.

11.- En fecha de 26 de mayo de 2025, la Técnica de Administración General de Urbanismo emite informe jurídico.

12.- En fecha de 26 de mayo de 2025, se emite informe de Secretaría el cuál consta en el expediente.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. – La modificación puntual de las Ordenanzas del Plan general de Ordenación Urbana de Altea, actualmente vigente que se pretende, afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, definido en el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP)

Se propone la inclusión de una nueva Ordenanza Complementaria 4-8 del volumen de Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana para la regulación de la implantación de la Vivienda de uso turístico en el Suelo Urbano de Altea.

SEGUNDA.- Establece el artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) que los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en el texto refundido para su aprobación, salvo previsión legal específica.

Dispone el apartado 2 b) del citado artículo que, si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el





territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

En el presente caso, tras la trámites previos realizados, se dispone del acuerdo adoptado por la Comisión Ambiental y Territorial estratégica de planes y programas de Altea en fecha de 14 de abril de 2025 de : 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.

Que ha sido publicado en el DOGV nº10101 de fecha 6 de mayo de 2025, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 53.7 del TRLOTUP.

TERCERA.- Componen la documentación de la modificación , una memoria informativa, una memoria justificativa así como el texto de la nueva ordenanza complementaria 4-8 junto a los Anexo I.- relación de los ámbitos y su grado de vulnerabilidad, Anexo II.- relación de subzonas e Indice de presión resincial y Anexo III.- planos.

CUARTA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del citado texto refundido, se seguirán los trámites siguientes:

“a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido.(..)

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes





interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

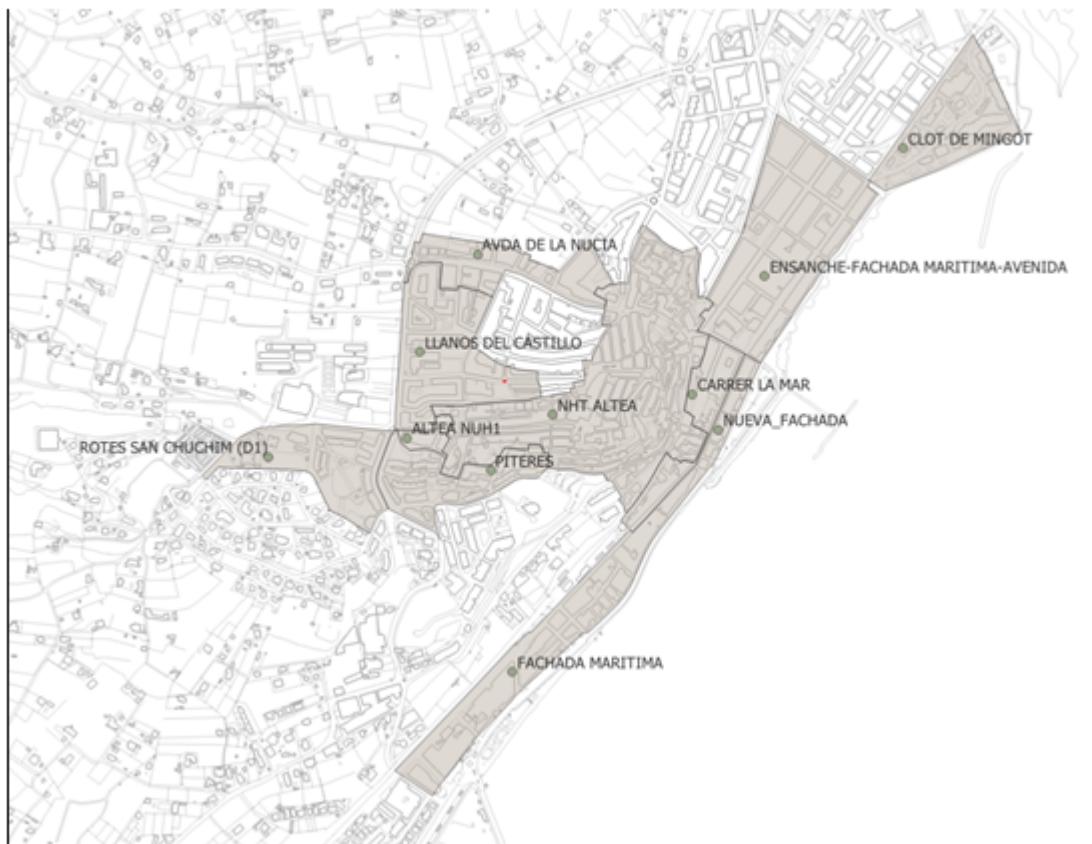
2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

QUINTA.- Conforme establece el artículo 68 del TRLOTUP, el acto administrativo por el que se somete a información pública podrá determinar la suspensión del otorgamiento de licencias con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística. En el presente supuesto, es necesaria la suspensión de licencias en los ámbitos del término municipal de Altea, correspondientes al Núcleo Histórico Tradicional de Altea, Clot de Mingot, Piteres, Carrer La Mar, Avenida, Paseo Marítimo, Fachada Marítima, Nueva fachada, Rotes-San ChuChim (D1), Llanos del Castillo, Avenida la Nucía, Altea NUH1, Mascarat Norte, Cap Negret , Cap Negret Norte, Núcleo de L’Olla –Cap Negret, ámbitos identificados a continuación





Ajuntament d'Altea





SEXTA.- Es órgano competente para la adopción del presente Acuerdo el Ayuntamiento Pleno, en virtud de lo establecido en el art. 22.2 c) de la Ley 7/85, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo precisará de mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en virtud de lo establecido en el art. 47.2 ll) del citado texto legal.

ANTECEDENTS

1r.- En data 21 de desembre de 2023, pel Regidor Delegat d'Urbanisme, s'emet Provisió amb el contingut següent:

“El 29 de juny de 2018, va entrar en vigor la Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana, l'objecte de la qual és la promoció i ordenació de l'activitat turística de la Comunitat Valenciana i l'impuls d'activitats d'oci vinculades a aquesta, el foment i modernització del seu sector turístic, l'impuls de l'hospitalitat com a element bàsic en la relació entre residents i turistes així com proporcionar un marc normatiu per a l'acció de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana que facilite la preservació i millora dels recursos turístics i la seua planificació i vertebració en el territori.

Aquesta norma regula la modalitat d'allotjament turístic a través d'habitatges d'ús turístic, definides com els immobles complets, qualsevol que siga la seua tipologia, que, comptant





amb l'informe municipal de compatibilitat urbanística que permeta aquest ús, se cedisquen mitjançant preu amb habitualitat en condicions d'immediata disponibilitat i amb finalitats turístiques, vacacionals o d'oci.

El requisit que s'exigeix per a l'alta d'un habitatge com a habitatge turístic, és l'informe favorable de compatibilitat urbanística emés per l'Ajuntament en el qual radica l'habitatge que pretén ser d'ús turístic. En el cas dels planejaments que no contemplaven la nova realitat dels habitatges turística que es van regular per primera vegada en el Decret 92/2009 i posteriorment en la Llei 15/2018 de Turisme, Oci i Hospitalitat de la Comunitat Valenciana. Aquesta última Llei modificada el mes de desembre de 2018 va incorporar una nova Disposició Addicional amb el contingut següent:

“Disposició addicional segona.

1. A l'efecte de l'emissió del document acreditatiu de compatibilitat urbanística contemplat en els articles 65 i 77 de la Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana, sempre que no existisca normativa municipal a aquest efecte, s'entén que els habitatges d'ús turístic són compatibles amb l'ús urbanístic terciari, i amb l'ús urbanístic residencial segons l'estipulat en l'apartat segon. Tot això, fins al moment en què un instrument de planejament urbanístic municipal ordene les zones urbanístiques, determinant la seu compatibilitat o incompatibilitat amb l'ús dominant.”

La legislació turística confronta, d'aquesta manera, a la urbanística, màximament quan aquesta no contemplava un ús complex com és l'habitacle turístic, atés que a nivell urbanístic únicament es distingeixen tres usos (el residencial, terciari i industrial). D'aquesta manera els Ajuntaments amb planejaments antics, com és el cas del d'Altea no contemplaven cap regulació per a aquesta mena d'ús en el qual l'habitacle residencial, no es dedica al propi ús d'habitacle domiciliari sinó al lloguer vacacional.

Des de l'any 2018 l'evolució de la demanda dels habitatges turístics en el municipi d'Altea ha sigut la següent:

D'aquesta manera, del total del parc d'habitacles actual d'Altea, conforme al Cens de Població i Habitatges 2021, el total d'habitacles és de 18.309, de les quals un 49,24% no són principals, i en les quals més d'un 12% del total es destinen a habitatges turístics.

Aquest fenomen del lloguer d'habitacles amb finalitats vacacionals està plantejant especials problemes en el municipi d'Altea, per ser un municipi de gran afluència turística, creant a la pròpia ciutadania un dilema amb transcendència social, econòmica i també legal entre el dret de propietat i la llibertat dels propietaris d'habitacles per a arrendar-les i obtindre d'elles el major rendiment econòmic possible.





Ajuntament d'Altea

És necessari posar ordre i regular d'alguna manera aquesta creixent demanda que està afectant l'encariment i falta d'oferta d'habitatges per a ús residencial normal.

En virtut d'això, que s'incoe una modificació puntual de la normativa del vigent Pla General per a establir la corresponent regulació, amb suspensió de l'atorgament de noves aprovacions, llicències, compatibilitats i qualsevol altra actuació que porte a nous emplaçaments d'habitatges turístics, fins a la seu regulació harmònica el vigent planejament”.

2n.- El dia 4 de gener de 2024 pel Ple de l'Ajuntament s'acorda: Aprovar la suspensió per termini d'UN ANY per a l'atorgament de noves compatibilitats urbanístiques per a habitatges d'ús turístic en l'àmbit del terme municipal d'Altea i Ordenar al Departament d'Urbanisme la contractació d'Estudi de l'Impacte dels Habitatges Turístics a Altea, en el qual es determinen les conclusions necessàries per a poder iniciar modificació puntual per a normativa relativa a l'ús turístic dels habitatges a Altea.

3r.- Es procedeix a la Publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de l'acord de suspensió per a l'atorgament de noves compatibilitat urbanístiques per a habitatges. DOGV núm. 9764 d'11 de gener de 2024.

4t.- Simultàniament, per de el Departament d'Urbanisme s'inicia l'expedient de contractació de l'Estudi d'habitacions turístiques. (exp 954/2024), que conclou amb l'adjudicació a la mercantil GEOINNOVA, S.L. de l'ESTUDI D'IMPACTE DELS HABITATGES TURÍSTICS A ALTEA I PROPOSTA DE REGULACIÓ NORMATIVA EN EL PLANEJAMENT MUNICIPAL.

5é.- En data de 20 de novembre de 2024, amb núm. de registre d'entrada 2024-E-RE-11229, es presenta la versió definitiva de l'estudi d'Impacte dels habitatges turístics d'Altea que inclou propostes de les bases per a la regulació en el planejament urbanístic municipal.

6é.- En data de 28 de gener de 2025, pel Servei d'Urbanisme es conclou la redacció del Document d'Inici d'Avaluació Ambiental Territorial Estratègica de caràcter simplificat acompanyada de l'Esborrany de la Modificació Puntual de les Ordenances del PGOU 82 per a la regulació de la implantació de l'habitació d'ús turístic en el sòl urbà, nova Ordenança Complementària 4-8

7.- En data de 31 de gener de 2025 la Comissió Ambiental i Territorial d'estratègica de plans i programes d'Altea, acorda: INICIAR L'AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA PER PROCEDIMENT SIMPLIFICAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ORDENANCES DEL PGOU 82 PER A LA REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DE L'HABITATGE D'ÚS TURISTIC EN EL SÒL URBANO NOVA ORDENANÇA COMPLEMENTÀRIA 4-8.





8.- En data de 14 d'abril de 2025 la Comissió Ambiental i Territorial estratègica de plans i programes d'Altea, ACORDA: Emetre INFORME AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGIC FAVORABLE, EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT d'avaluació ambiental i territorial estratègica de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ORDENANCES DE REGULACIÓ DEL SÒL URBANO DEL PGOU 82 PER A LA REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DE L'HABITATGE D'ús TURÍSTIC EN EL SÒL URBANO, NOVA ORDENANÇA COMPLEMENTÀRIA 4-8, per considerar que la citada modificació puntual no presenta efectes significatius addicionals negatius sobre el medi ambient, havent-se de complir amb les determinacions establides en l'apartat 5é de les Consideracions.

9.- En data 6 de maig de 2025 en el DOGV núm.10101, es publica l'informe ambiental i * territorial estratègic avançat.

10.- En data de 26 de maig de 2025, pel Servei d'Urbanisme es conclou la redacció de la Modificació Puntual de les Ordenances del PGOU 82 per a la regulació de la implantació de l'habitatge d'ús turístic en el sòl urbà, nova Ordenança Complementària 4-8.

11.- En data de 26 de maig de 2025, la Tècnica d'Administració General d'Urbanisme emet informe jurídic.

12.- En data de 26 de maig de 2025, s'emeta informe de Secretaria el qual consta en l'expedient.

CONSIDERACIONS

PRIMERA. – La modificació puntual de les Ordenances del Pla general d'Ordenació Urbana d'Altea, actualment vigent que es pretén, afecta a l'ordenació detallada del sòl urbà, definit en el text refós de la llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (d'ara en avant TRLOTUP)

Es proposa la inclusió d'una nova Ordenança Complementària 4-8 del volum d'Ordenances del Pla General d'Ordenació Urbana per a la regulació de la implantació de l'Habitatge d'ús turístic en el Sòl Urbà d'Altea.

SEGONA. - Estableix l'article 67 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (d'ara en avant TRLOTUP) que els plans es revisaran o modificaran pel procediment previst en el text refós per a la seua aprovació, excepte previsió legal específica.

Disposa l'apartat 2 b) del citat article que, si l'òrgan ambiental entén que la modificació no té o pot tindre efectes significatius sobre el medi ambient i el territori i emet l'informe ambiental





i territorial estratègic, se seguirà el procediment simplificat previst en el capítol III d'aquest títol. Hauran de complir-se les condicions vinculants que, si és el cas, hagen imposat l'informe ambiental i territorial.

En el present cas, després de la tràmits previs realitzats, es disposa de l'acord adoptat per la Comissió Ambiental i Territorial estratègica de plans i programes d'Altea en data de 14 d'abril de 2025 de : INFORME AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGIC FAVORABLE, EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT d'avaluació ambiental i territorial estratègica de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ORDENANCES DE REGULACIÓ DEL SÒL URBANO DEL PGOU 82 PER A LA REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DE L'HABITATGE D'ús TURISTIC EN EL SÒL URBANO, NOVA ORDENANÇA COMPLEMENTÀRIA 4-8, per considerar que la citada modificació puntual no presenta efectes significatius addicionals negatius sobre el medi ambient, havent-se de complir amb les determinacions establides en l'apartat 5é de les Consideracions.

Que ha sigut publicat en el DOGV nº10101 de data 6 de maig de 2025, de conformitat al que es disposa en l'article 53.7 del TRLOTUP.

TERCERA.- Componen la documentació de la modificació , una memòria informativa, una memòria justificativa així com el text de la nova ordenança complementària 4-8 al costat dels Annex I.- relació dels àmbits i el seu grau de vulnerabilitat, Annex II.- relació de subzones i Indexe de pressió residencial i Annex III.- plans.

QUARTA.- De conformitat amb el que s'estableix en l'article 61 del TRLOTUP, una vegada realitzades les actuacions previstes en els articles 52 i 53 del citat text refós, se seguiran els tràmits següents:

“a) Informació pública durant un període mínim de quaranta-cinc dies, assegurant, com menys, les mesures mínimes de publicitat exigides per l'article 55.2 d'aquest text refós.(..)

b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà als organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació sectorial, així com a les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes esmentats en el termini establert permetrà seguir la tramitació de les actuacions en els termes establerts en l'article 55.4. Quan els informes a què fa referència el present títol hagen de ser evacuats per l'Administració General de l'Estat, se sotmetran al que es disposa en la legislació estatal que siga aplicable.

c) Si, a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretén introduir canvis substancials en la proposta de pla, abans d'adoptar-los es comunicarà a les parts interessades i, mitjançant resolució de l'alcaldia, se sotmetran a informació pública pel termini de vint dies, acompanyats dels informes i al·legacions que sustenten la modificació proposada. La publicació i notificació a les parts interessades es faran conforme a l'article 55.6 d'aquest text





refós. Durant eixe període s'admetran, per al seu examen i consideració, noves al·legacions referides als canvis proposats; podran inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes prèviament informats. En aquest cas d'introducció de canvis substancials en la proposta d'un pla que haguera sigut objecte d'un procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, per absència d'efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, serà necessari requerir de l'òrgan ambiental un informe que determine si les modificacions que es pretén introduir no tindran efectes significatius sobre el medi ambient i el territori o si requereixen la tramitació del procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica, per ser previsible que es produïsquen efectes significatius sobre el medi ambient i el territori.

d) Una vegada concloses les anteriors actuacions, el pla serà sotmés a aprovació pel Ple de l'Ajuntament o òrgan que corresponga. Quan es modifique l'ordenació estructural, l'aprovació definitiva correspondrà a la conselleria competent en urbanisme. Els plans que tinguen per objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de zones verdes previstes requeriran dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. L'accord d'aprovació definitiva, juntament amb les seues normes urbanístiques, es publicaran per a la seua entrada en vigor en el butlletí oficial de la província. Quan l'aprovació definitiva siga municipal, abans de la seua publicació, es remetrà una còpia digital del pla a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a la seua inscripció en el Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic.”

QUINTA.- Conforme estableix l'article 68 del TRLOTUP, l'acte administratiu pel qual se sotmet a informació pública podrà determinar la suspensió de l'atorgament de llicències amb la finalitat de facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística. En el present suposat, és necessària la suspensió de llicències en els àmbits del terme municipal d'Altea, corresponents al Nucli Històric Tradicional d'Altea, Clot de Mingot, Piteres, Carrer La Mar, Avinguda, Passeig Marítim, Façana Marítima, Nova façana, Gires-San ChuChim (D1), Plans del Castell, Avinguda la Nucia, Altea NUH1, Mascarat Nord, Cap Negret, Cap Negret Nord, Nucli de L'Olla –Cap Negret, àmbits identificats a continuació





Ajuntament d'Altea





SISENA.- És òrgan competent per a l'adopció del present Acord l'Ajuntament Ple, en virtut del que s'estableix en l'art. 22.2 c) de la Llei 7/85, de 2 abril, Reguladora de les Bases de Règim Local. L'acord precisarà de majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, en virtut del que s'estableix en l'art. 47.2 ll) del citat text legal.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/1872 de 26 de mayo de 2025./ Vista la proposta de resolució PR/2025/1872 de 26 / de maig / 2025.

RESOLUCIÓN/ RESOLUCIÓ

PRIMERO. Someter a información pública, por plazo de 45 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en página web municipal y tablón de anuncios, la propuesta inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU 82 PARA LA REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO con la finalidad de complementar la ordenación pormenorizada vigente, mediante la introducción de una Ordenanza Complementaria 4-8.

SEGUNDO.- Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquier que desee examinarlo en la página web: Documentos de Planeamiento en Tramitación. - Ayuntamiento de Altea





Ajuntament d'Altea

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo para que emitan informe, dentro del plazo de 45 días citado, a las siguientes:

-Consellería de Innovación, Industria, Comercio y turismo

CUARTO.- Aprobar la suspensión por plazo de UN AÑO para el otorgamiento de nuevas compatibilidades urbanísticas para viviendas de uso turístico en los ámbitos del término municipal de Altea correspondientes al Núcleo Histórico Tradicional de Altea, Clot de Mingot, Piteres, Carrer La Mar, Avenida, Paseo Marítimo, Fachada Marítima, Nueva fachada, Rotes-San ChuChim (D1), Llanos del Castillo, Avenida la Nucía, Altea NUH1, Mascarat Norte, Cap Negret , Cap Negret Norte, Núcleo de L'Olla –Cap Negret.

QUINTO.- Publicar el Acuerdo de suspensión en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Altea. Documentos de Planeamiento en Tramitación. - Ayuntamiento de Altea.

PRIMER. Sotmetre a informació pública, per termini de 45 dies, mitjançant anunci en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en pàgina web municipal i tauler d'anuncis, la proposta inicial de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ORDENANCES DEL PGOU 82 PER A LA REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DE L'HABITATGE D'ÚS TURISTIC EN EL SÒL URBANO amb la finalitat de complementar l'ordenació detallada vigent, mitjançant la introducció d'una Ordenança Complementària 4-8.

SEGON.- Durant aquest període quedarà l'expedient a la disposició de qualsevol que desitge examinar-lo en la pàgina web: Documents de Planejament en Tramitació. - Ajuntament d'Altea

TERCER.- Notificar el present Acord perquè emeten informe, dins del termini de 45 dies citat, a les següents:

-Conselleria d'Innovació, Indústria, Comerç i turisme

QUART.- Aprovar la suspensió per termini d'UN Any per a l'atorgament de noves compatibilitats urbanístiques per a habitatges d'ús turístic en els àmbits del terme municipal d'Altea corresponents al Nucli Històric Tradicional d'Altea, Clot de Mingot, Piteres, Carrer La Mar, Avinguda, Passeig Marítim, Façana Marítima, Nova façana, Gires-San ChuChim (D1), Plans del Castell, Avinguda la Nucia, Altea NUH1, Mascarat Nord, Cap Negret , Cap Negret Nord, Nucli de L'Olla –Cap Negret.

CINQUÉ.- Publicar l'Acord de suspensió en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en la seu electrònica de l'Ajuntament d'Altea. Documents de Planejament en Tramitació. - Ajuntament d'Altea





Ajuntament d'Altea

Y PARA QUE CONSTE, Y A LOS EFECTOS PROCEDENTES, EXPIDO LA PRESENTE,
DE ORDEN Y CON EL VISTO BUENO DEL SR. ALCALDE, LUGAR Y FECHA AL
MARGEN INDICADOS.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE/ DOCUMENT SIGNAT
ELECTRÒNICAMENT**





Expediente nº: 7505/2023

Informe de Secretaría

Procedimiento: Modificación puntual de las ordenanzas de regulación del suelo urbano del PGOU 82 para la regulación de la implantación de la vivienda de uso turístico en el suelo urbano, nueva ordenanza complementaria 4-8

Naturaleza del informe: Provisional

Documento firmado por: El Secretario

INFORME DE SECRETARÍA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. En cuanto a los antecedentes se dan por reproducidos los que constan en el informe de la TAG del Servicio de Urbanismo y Ordenación Urbana, y que podemos resumir en los siguientes apartados:

Contexto y Antecedentes

- Desde 2018, con la Ley 15/2018 de Turismo de la Comunitat Valenciana, se exige que las viviendas turísticas tengan un informe de compatibilidad urbanística.
- El PGOU de Altea no contemplaba este uso específico, lo que ha generado conflictos legales y urbanísticos.
- El fenómeno de las viviendas turísticas ha crecido notablemente: más del 12% del parque de viviendas de Altea se dedica a este fin, según el censo de 2021.

Problemas Detectados

- Tensión entre el uso residencial tradicional y el turístico.
- Impacto en la oferta y encarecimiento de la vivienda para residentes.
- Necesidad de planificación urbanística adaptada a esta nueva realidad.

Proceso Administrativo

- Suspensión temporal de licencias** (enero 2024): durante un año.
- Encargo de estudio de impacto** a Geoinnova S.L., entregado en noviembre de 2024.
- Redacción de la modificación normativa** por el Servicio de Urbanismo, concluida el 26 de mayo de 2025.





4. **Evaluación ambiental estratégica** favorable, declarando que no hay efectos negativos significativos (abril 2025).

Contenido de la Propuesta

- Se propone la **creación de una Ordenanza Complementaria 4-8** para regular el uso turístico en suelo urbano.
- La modificación afecta a la **ordenación pormenorizada** según la TRLOTUP.
- Incluye documentación técnica, análisis de presión residencial, subzonas y planos.

Medidas Temporales

- Suspensión de licencias por **un año más** en zonas como: Núcleo Histórico Tradicional, Clot de Mingot, Cap Negret, L'Olla, Avenida la Nucía, entre otras.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

- Los artículos 19, 21, 35, 38, 39, 47 a 61 y 67 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.
- El Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.
- Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Los artículos 22 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

TERCERO. El procedimiento para llevar a cabo la aprobación de la modificación del Plan es el siguiente:

A. Antes de la elaboración del borrador de la modificación de plan de ordenación pormenorizada, el Ayuntamiento promoverá en su sede electrónica una **consulta pública previa** por espacio de veinte días. Para ello emitirá un documento en el que sucintamente indique los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas. Si bien no será necesaria efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.
- b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.
- c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen].





B. Recibidas las aportaciones, tras su estudio se elaborará un **informe de respuesta conjunta** a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

C. El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental y territorial **solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica**, acompañada de un borrador de la modificación del Plan de Ordenación Pormenorizada y un documento inicial estratégico, en los términos establecidos en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

D. Tras el sometimiento por el órgano ambiental y territorial del documento que contiene el borrador de la modificación de plan de ordenación pormenorizada y el documento inicial estratégico cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias, según el contenido del artículo 50.1, b) del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, y público interesado, y una vez recibidos los pronunciamientos al respecto, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al Ayuntamiento una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, que la modificación del Plan General no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación de la modificación del plan.

E. Tras la recepción del informe ambiental y territorial estratégico emitido por el órgano ambiental, el Pleno del Ayuntamiento, resolverá sobre la **aprobación inicial de la modificación pretendida**, sometiéndose a información pública por periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento

Durante el plazo de **información pública** se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

F. Tras la incorporación en el proyecto de las modificaciones que, a la vista de las alegaciones y los informes sectoriales, se procederá a la **aprobación** de la modificación del Plan General por Acuerdo del Pleno con mayoría absoluta, en virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1, d) del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18





de junio, y en concordancia con los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo.

G. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio y en el artículo 2.2 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, el Ayuntamiento tramitará la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital.

H. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con el Plan de Ordenación Pormenorizada, se publicará para su entrada en vigor en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

CUARTO. Examinado el expediente de referencia, consta en el mismo los correspondientes y necesarios informes sectoriales y de los Técnicos Municipales. Asimismo se ha cumplido con la emisión del informe favorable ambiental y territorial estratégico.

A LA VISTA DE LO ANTERIOR SE ELEVA AL PLENO PARA SU APROBACIÓN POR MAYORÍA ABSOLUTA (artículo 22.2c) en relación con el 47.2 II de la Ley 7/1985 de 2 de abril RBRL) LA SIGUIENTE PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO. Aprobar provisionalmente y someter a información pública, por plazo de 45 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en página web municipal y tablón de anuncios, la propuesta inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU 82 PARA LA REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURISTICO EN EL SUELO URBANO con la finalidad de complementar la ordenación pormenorizada vigente, mediante la introducción de una Ordenanza Complementaria 4-8.

SEGUNDO.- Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquier que desee examinarlo en la página web: [Documentos de Planeamiento en Tramitación. - Ayuntamiento de Altea](#)

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo para que emitan informe, dentro del plazo de 45 días citado, a las siguientes:

- Consellería de Innovación, Industria, Comercio y turismo





CUARTO.- Aprobar la suspensión por plazo de UN AÑO para el otorgamiento de nuevas compatibilidades urbanísticas para viviendas de uso turístico en los ámbitos del término municipal de Altea correspondientes al Núcleo Histórico Tradicional de Altea, Clot de Mingot, Piteres, Carrer La Mar, Avenida, Paseo Marítimo, Fachada Marítima, Nueva fachada, Rotes-San ChuChim (D1), Llanos del Castillo, Avenida la Nucía, Altea NUH1, Mascarat Norte, Cap Negret , Cap Negret Norte, Núcleo de L 'Olla -Cap Negret.

QUINTO.- Publicar el Acuerdo de suspensión en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Altea. [Documentos de Planeamiento en Tramitación. - Ayuntamiento de Altea](#)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

