



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO POLOP

3949 APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE POLOP

ANUNCIO

Habiéndose aprobado definitivamente, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 18/05/2026, la **Ordenanza municipal reguladora de los apartamentos y viviendas de uso turístico del municipio de Polop de la Marina**, cuyo texto íntegro se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

«**PRIMERO.**– Desestimar íntegramente la alegación presentada por D. José Such Aznar, por los motivos expuestos en los informes técnico y jurídico que constan en el expediente, al no apreciarse vulneración de los principios de irretroactividad, seguridad jurídica, confianza legítima ni proporcionalidad.

SEGUNDO.– Aprobar definitivamente la Ordenanza municipal reguladora de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico del municipio de Polop de la Marina, en los términos en que fue aprobada inicialmente.

TERCERO.– Disponer la publicación íntegra del texto de la Ordenanza en el Boletín oficial de la Provincia de Alicante, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de régimen local, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo legalmente establecido.

CUARTO.– Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de los recursos que procedan.».

“ ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POLOP.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Contexto y necesidad de la intervención municipal

El progresivo desarrollo de nuevas modalidades de alojamiento turístico, y en particular la implantación de viviendas destinadas al uso turístico constituye una realidad consolidada que incide de forma directa en la estructura urbana, la



convivencia vecinal, el mercado residencial y la preservación del patrimonio histórico y cultural del municipio de Polop de la Marina.

Si bien la actividad turística representa un elemento relevante para el desarrollo económico local, su implantación sin criterios urbanísticos claros puede generar efectos no deseados, tales como la alteración del carácter residencial de determinados ámbitos, la concentración intensiva del uso turístico, el incremento de conflictos de convivencia y tensiones sobre los servicios e infraestructuras municipales, así como riesgos para la conservación del patrimonio urbano y arquitectónico.

En este contexto, resulta necesario dotar al municipio de un instrumento normativo específico que permita ordenar el ejercicio del uso turístico en viviendas desde una perspectiva urbanística, garantizando un equilibrio adecuado entre el desarrollo turístico, la protección del uso residencial permanente y el interés general.

II. Marco competencial y habilitación normativa

La presente Ordenanza se dicta en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal reconocida en los artículos 4, 25, 49, 84 y 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con las competencias municipales en materia de urbanismo, protección del medio urbano, vivienda, convivencia ciudadana y disciplina de actividades.

Asimismo, la Ordenanza se aprueba en coherencia con la normativa autonómica en materia de turismo, en particular la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, respetando plenamente el reparto competencial entre Administraciones y sin invadir las funciones de ordenación turística atribuidas a la Generalitat Valenciana.

Desde la perspectiva urbanística, la vivienda de uso turístico se configura como un uso terciario de alojamiento temporal, distinto del uso residencial permanente, cuya implantación debe someterse a criterios de compatibilidad urbanística, zonificación y sostenibilidad, conforme al planeamiento vigente y a la doctrina jurisprudencial consolidada.

III. Planeamiento urbanístico y diferenciación de usos

El Plan General de Ordenación Urbana de Polop de la Marina, aprobado en 1988 y actualmente vigente, distingue expresamente entre el uso residencial y el uso



hotelero, asignando a cada uno de ellos un régimen diferenciado en función de los ámbitos territoriales del municipio.

En este marco, y de conformidad con los informes técnicos municipales obrantes en el expediente, resulta necesario diferenciar entre:

- el uso hotelero y asimilado, de carácter intensivo y con impacto estructural relevante;
- la vivienda de uso turístico, destinada al alojamiento temporal con finalidad lucrativa;
- y determinadas modalidades de alojamiento turístico rural, como las casas rurales o casas de pueblo, que, por su escala, integración en edificaciones tradicionales y posible coexistencia con el uso residencial pueden resultar, en determinados ámbitos, asimilables funcionalmente al uso de vivienda.

Esta diferenciación objetiva y razonada constituye uno de los pilares de la presente Ordenanza y permite aplicar un régimen urbanístico proporcionado y ajustado a las características de cada tipología.

IV. Justificación de la zonificación y del régimen diferenciado

La Ordenanza establece un régimen de implantación del uso de vivienda turística basado en una zonificación territorial, atendiendo a la tipología edificatoria, la densidad residencial, el régimen de propiedad y las características urbanísticas de cada ámbito del municipio.

En particular:

- Se establece la prohibición del uso de vivienda turística en el ámbito del Bien de Interés Cultural (BIC), su entorno de protección y el Casco Antiguo, con el fin de preservar su carácter histórico, residencial y patrimonial, en coherencia con el planeamiento vigente y con los acuerdos municipales previos en materia de protección del casco histórico.
- En las zonas de edificación entre medianeras, correspondientes al ensanche del núcleo urbano, se introduce un régimen restrictivo y excepcional, orientado a proteger el uso residencial predominante y la convivencia vecinal.



- En las urbanizaciones exteriores, se permite el uso de vivienda turística de forma limitada y controlada, estableciendo un límite máximo del quince por ciento (15 %) del total de viviendas, con el fin de evitar fenómenos de concentración intensiva y garantizar el mantenimiento del carácter residencial de dichos ámbitos.

- En el suelo urbanizable no desarrollado y en el suelo no urbanizable común, se prevé un régimen condicionado y excepcional, mientras que en el suelo no urbanizable protegido se prohíbe expresamente el uso turístico, en atención a sus valores ambientales y territoriales.

Estas determinaciones se apoyan en criterios urbanísticos objetivos y en el estudio técnico elaborado por la Universidad de Alicante, incorporado al expediente, que recomienda una regulación diferenciada por ámbitos y la adopción de mecanismos de control de la densidad turística.

V. Procedimiento, control y garantías jurídicas

La Ordenanza regula de forma detallada los procedimientos de autorización, licencia, comunicación ambiental y declaración responsable, estableciendo un sistema coherente con la normativa sectorial aplicable y garantizando el control previo de la compatibilidad urbanística del uso turístico.

Asimismo, se incorpora expresamente el principio de no automatismo, de modo que la obtención de una licencia urbanística de edificación no genera derecho alguno a destinar la vivienda al uso turístico, siendo necesaria una autorización específica y diferenciada.

El régimen sancionador y las disposiciones transitorias se configuran respetando los principios de legalidad, proporcionalidad, seguridad jurídica y confianza legítima, evitando cualquier efecto retroactivo prohibido.

VI. Principios de buena regulación

La presente Ordenanza se ajusta a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, al resultar:

- Necesaria, para ordenar una actividad con incidencia relevante en el interés general.



- Proporcionada, al establecer limitaciones ajustadas a los riesgos detectados y diferenciadas por ámbitos.
- Eficaz, al dotar al municipio de un marco normativo claro y aplicable.
- Segura jurídicamente, al respetar el planeamiento vigente, la normativa autonómica y la jurisprudencia.
- Transparente, al apoyarse en informes técnicos y estudios objetivos incorporados al expediente.

En consecuencia, la aprobación de la presente Ordenanza permite levantar la suspensión temporal del otorgamiento de compatibilidades urbanísticas, dotando al Ayuntamiento de Polop de la Marina de un instrumento normativo estable, previsible y jurídicamente sólido para la ordenación del uso de viviendas turísticas en su término municipal.

CAPÍTULO I

OBJETO Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1.- Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación del procedimiento a seguir para el ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Polop de la Marina, estableciendo las condiciones de compatibilidad urbanística, los ámbitos territoriales en los que dicho uso resulta admisible y los límites necesarios para garantizar:

- a) La protección del uso residencial permanente.
- b) La adecuada convivencia vecinal.
- c) La preservación del patrimonio histórico y cultural.
- d) Un modelo turístico sostenible y compatible con la estructura urbana del municipio.



Artículo 2. Ámbito de aplicación y definiciones.

1.- La presente Ordenanza se aplicará a las viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos ubicados en el término municipal de Polop de la Marina, conforme a la definición contenida en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell.

2.- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por vivienda de uso turístico aquella que, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa turística autonómica, se destina de forma habitual al alojamiento temporal de personas, mediante contraprestación económica, sin que constituya la residencia habitual de la persona usuaria, y con finalidad lucrativa.

3.- Quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza:

a) Los **alojamientos turísticos rurales**, incluidas las casas rurales y casas de pueblo, regulados en los artículos 64 a 67 del Decreto 10/2021, cuando su implantación resulte compatible con el planeamiento urbanístico vigente y se asimilen al uso residencial conforme a los criterios de interpretación urbanística aprobados por el Ayuntamiento.

b) Los establecimientos incluidos en el **uso hotelero**, tales como hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles, que se regirán por su normativa sectorial específica y por el planeamiento urbanístico.

La presente Ordenanza no altera la clasificación ni la calificación urbanística del suelo ni sustituye las determinaciones del planeamiento vigente, actuando exclusivamente como norma reguladora del ejercicio del uso turístico en el ámbito de las competencias municipales.

Artículo 3. Normativa aplicable.

1. La presente Ordenanza se dicta por el Ayuntamiento de Polop en virtud de la facultad concedida en los artículos 84 y 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 Abril, de Bases



de Régimen Local, y de conformidad con lo establecido por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de Diciembre de 2.006, relativa a los servicios en el mercado y normativa autonómica de aplicación.

2. El Ayuntamiento de Polop ejercerá las competencias que se atribuyen a los municipios con arreglo a la citada normativa y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Artículo 4. Uso.

La actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Polop tendrá la consideración de uso terciario/alojamiento temporal, en los términos establecidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Polop de la Marina.

Artículo 5. Accesibilidad.

Se hace remisión expresa a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad, para el desarrollo de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad.

Artículo 6. Regla específica.

Sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias de esta Ordenanza, el ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas deberá ajustarse a las determinaciones, limitaciones y restricciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Polop en vigor.

Artículo 7. Condiciones y requisitos.

1. El ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, cuando no se desarrollen en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad, con carácter general deberán contar con evacuación de aire a cubierta de los edificios donde se ubiquen, previa acreditación documental de la autorización de la Comunidad de Propietarios correspondiente.



2. Las piezas salones, dormitorios y cocinas reunirán las siguientes condiciones:

a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie a fachada no inferior al doce por ciento (12 %) de la superficie útil de la pieza.

b. Cada una de las piezas deberá disponer de una superficie practicable a fachada a efectos de ventilación natural directa no inferior al seis por ciento (6 %) de la superficie útil de la pieza.

Artículo 8. Obligaciones y autorizaciones de suministros.

1.- El/la titular del establecimiento será responsable ante el Ayuntamiento de que el mismo se mantenga permanentemente en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y limpieza. A tal fin, el establecimiento deberá cumplir las determinaciones contempladas en el Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalidad, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana., en función de su categoría o denominación concreta.

En materia de seguridad y prevención de incendios deberán cumplir lo dispuesto a tales efectos por el Código Técnico de la Edificación, disponer de un extintor debidamente señalizado, de luminaria de emergencia sobre la puerta de salida y en la cara interior de la puerta se colocará un plano de evacuación. Así mismo, cada dormitorio contará con un detector de humos que podrá ser de fuente autónoma o con conexión a central de alarma. Los anteriores sistemas de protección contra incendios serán instalados y mantenidos conforme a lo estipulado en el Real Decreto 513/2017, de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya en el futuro.

2. El/la titular del establecimiento adoptará las previsiones necesarias a fin de que su actividad no ocasione molestias a los vecinos y residentes.

3. La concesión de las licencias y la formulación de las comunicaciones legal o reglamentariamente exigibles serán previas a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de



combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

Artículo 9. Principio general de no automatismo

1.- La concesión de licencia urbanística para la construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de viviendas no implicará en ningún caso el reconocimiento automático, implícito ni condicionado del derecho a destinarlas al uso de vivienda turística.

2.- La autorización municipal para el ejercicio del uso de vivienda turística requerirá solicitud expresa, será independiente de la licencia de obra y quedará sujeta al cumplimiento íntegro de la presente ordenanza y a la emisión de los correspondientes informes técnicos municipales favorables.

3.- La licencia urbanística no generará expectativa legítima alguna respecto de la obtención de la autorización para el uso turístico.

CAPÍTULO II

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

Artículo 10. Ámbito territorial y zonificación

A los efectos de la presente ordenanza, el término municipal de Polop se divide en los siguientes ámbitos:

a) Bien de Interés Cultural (BIC) y su entorno de protección.

b) Casco antiguo.

c) Zonas de edificación entre medianeras (EM), correspondientes al ensanche del núcleo urbano según el Plan General de Ordenación Urbana de 1988.

d) Urbanizaciones exteriores al casco urbano, incluidas, actualmente: La Teulería, La Paz, La Alberca, PAU 1, Sector 2 y Sector 3.

e) Suelo urbanizable no desarrollado. La delimitación gráfica de dichos ámbitos se incorporará como anexo a la presente ordenanza.



f) suelo no urbanizable común .

g) suelo no urbanizable protegido.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN APLICABLE

Artículo 11. Régimen aplicable al entorno BIC (Bien de Interés Cultural) y casco antiguo

1.- En el ámbito del Bien de Interés Cultural declarado en el municipio de Polop, así como en su entorno de protección y casco antiguo, queda prohibido el uso de vivienda turística.

2.- La prohibición se fundamenta en:

a) La especial protección patrimonial del ámbito.

b) La necesidad de preservar su carácter histórico y residencial.

c) El régimen de usos establecido en el artículo 12, capítulo V, del Plan General de Ordenación Urbana de Polop de 1988, que no reconoce el uso hotelero ni asimilado en dicho ámbito.

3.- Asimismo, se tendrá en cuenta el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Polop de fecha 20 de junio de 2022, relativo a la regulación de las casas rurales en el casco antiguo, cuya filosofía de protección del uso residencial y del patrimonio resulta plenamente aplicable a las viviendas turísticas.

4.- En estos ámbitos podrá autorizarse, en su caso, el uso de casa o vivienda rural, siempre que resulte compatible con la normativa sectorial de turismo, patrimonio cultural y con el citado acuerdo plenario.

Artículo 12. Régimen aplicable a las zonas de edificación entre medianeras (EM).

1.- En las zonas calificadas por el Plan General como edificación entre medianeras (EM), correspondientes al ensanche del núcleo urbano, el uso de vivienda



turística se considerará excepcionalmente restringido, con el fin de proteger su carácter residencial.

Se autorizará la vivienda turística en viviendas sometidas al régimen de división horizontal siempre que cuenten con la autorización de la Comunidad de Propietarios, autorización que deberá presentarse junto con la solicitud, en cualquier caso, estas viviendas deberán tener un acceso independiente a la calle diferente al de la planta baja.

2.- Fuera de este supuesto queda expresamente prohibida la implantación de vivienda turística en este ámbito.

Artículo 13. Régimen aplicable a urbanizaciones exteriores.

El presente artículo será de aplicación a las urbanizaciones exteriores al casco urbano del municipio de Polop.

1.- En las urbanizaciones residenciales del término municipal de Polop de la Marina se permitirá la implantación de viviendas de uso turístico, con sujeción a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

2.- Con el fin de preservar el carácter predominantemente residencial de las urbanizaciones, evitar procesos de concentración del uso turístico, garantizar la convivencia vecinal y asegurar el adecuado funcionamiento de los servicios e infraestructuras municipales, el número de viviendas de uso turístico no podrá superar el quince por ciento (15 %) del total de viviendas existentes en cada urbanización.

3.- El citado porcentaje máximo se establece conforme a criterios de proporcionalidad, necesidad y adecuación, tomando como referencia el análisis técnico y socio-urbanístico contenido en el Estudio elaborado por la Universidad de Alicante, incorporado al expediente administrativo, y podrá ser revisado mediante acuerdo plenario debidamente motivado.

4.- A efectos del cómputo del porcentaje previsto en este artículo, se considerarán únicamente aquellas viviendas de uso turístico que cuenten con informe de compatibilidad urbanística favorable y estén debidamente inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.



5.- El límite establecido en el presente artículo no tendrá carácter retroactivo ni afectará a las viviendas de uso turístico legalmente implantadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

13.1 Urbanizaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal.

1.- En aquellas urbanizaciones o conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la autorización del uso de vivienda turística quedará condicionada a la acreditación de que dicho uso no se encuentra prohibido en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios.

2.- A tal efecto, deberá aportarse certificación expedida por el órgano competente de la comunidad de propietarios.

13.2 Urbanizaciones sin comunidad de propietarios constituida.

En las urbanizaciones en las que no se encuentre formalmente constituida comunidad de propietarios, no se autorizará el uso de vivienda turística en:

- a) Viviendas pareadas.
- b) Viviendas adosadas.
- c) Viviendas que compartan elementos estructurales, funcionales o de acceso común, asimilables a edificación plurifamiliar.

13.3 Viviendas unifamiliares aisladas.

1.- Excepcionalmente, podrá autorizarse el uso de vivienda turística en viviendas unifamiliares aisladas situadas en urbanizaciones exteriores.

2.- En ningún caso el número de viviendas destinadas a uso de vivienda o apartamento turístico podrá superar el quince por ciento (15 %) del total de viviendas previstas en el sector, ni el quince por ciento (15 %) del total de viviendas incluidas en una misma solicitud de licencia urbanística o en un mismo proyecto de edificación.

Asimismo, una vez alcanzado el número máximo de viviendas autorizables en el sector conforme al porcentaje indicado, no podrán otorgarse nuevas licencias



urbanísticas para dicho uso, con independencia del número de viviendas solicitadas en licencias posteriores o de su distribución por parcelas, fases o proyectos.

En las solicitudes de licencia urbanística de obras de edificios que comprendan menos de **siete (7) viviendas**, únicamente podrá autorizarse como máximo **una (1) vivienda** destinada a uso de viviendas o apartamento turístico.

Este límite será de aplicación con independencia de que las viviendas se soliciten en una o varias fases y cualquier que sea su configuración registral o catastral.

A estos efectos, el cómputo del número máximo de viviendas autorizables tendrá carácter acumulativo, considerándose todas las licencias concedidas con anterioridad, cualquiera que sea su titular, parcela, fase o proyecto.

3.- El cómputo del porcentaje se realizará en el momento de la primera solicitud, aplicándose el redondeo a la baja.

4.- Las autorizaciones se concederán por orden de entrada de solicitudes completas en el registro municipal hasta alcanzar el límite máximo permitido.

Artículo 14. Régimen aplicable al suelo urbanizable no programado.

1.- En el suelo clasificado como urbanizable no programado por el Plan General, y mientras no se haya aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, podrá autorizarse el uso de vivienda turística exclusivamente en viviendas unifamiliares aisladas.

2.- La autorización quedará condicionada a:

a) La existencia de una vivienda legalmente construida y destinada originariamente a uso residencial.

b) El cumplimiento de la normativa sectorial aplicable y de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.



c) La inexistencia de previsiones incompatibles en el planeamiento de desarrollo.

3.- Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo del sector, el régimen del uso turístico será el que resulte de dicho planeamiento, sin que las autorizaciones concedidas con anterioridad generen derecho alguno a su mantenimiento o renovación en contra del nuevo ordenamiento.

Artículo 15. Suelo no urbanizable común.

1.- En el suelo clasificado como **no urbanizable común** por el Plan General, podrá autorizarse excepcionalmente el uso de vivienda.

2.- La autorización quedará condicionada a:

a) La existencia de una vivienda legalmente construida y destinada originariamente a uso residencial.

b) que las reformas y rehabilitaciones que se den no supongan un cambio de uso.

c) que se cumpla de la normativa sectorial aplicable y de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 16. Suelo no urbanizable protegido.

En este ámbito queda prohibido el uso de vivienda turística, los usos admisibles se limitan a:

- agrícola
- forestal
- ganadero
- ambiental
- vivienda vinculada a explotación agrícola.



CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO Y CONDICIONES

Artículo 17. Actividades sujetas a licencia ambiental.

Queda sometido al régimen de la licencia ambiental el ejercicio de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, cuando se desarrollen en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad.

Artículo 18. Procedimiento.

1.- La licencia o autorización se obtendrá por otorgamiento del Ayuntamiento de Polop.

2.- Cuando se desarrollen en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad la licencia o autorización del uso terciario-turístico deberá solicitarse una vez finalizadas las obras y obtenida, en su caso, la licencia de Primera Ocupación

2. La solicitud de la licencia ambiental deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a. Un ejemplar del Proyecto básico, redactado por técnico competente, con suficiente información sobre:

- Descripción de la actividad o instalación, con indicación de las fuentes de emisiones y el tipo y magnitud de estas.

- Incidencia de la actividad o instalación en el medio potencialmente afectado.

- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

- Las técnicas de prevención y reducción de emisiones.

- Los sistemas de control de las emisiones.

- Otras medidas correctoras propuestas.



b. Autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.

c. Cualquier otra prevista en la normativa de aplicación.

d. En su caso, declaración de los datos que, a criterio de quien lo solicita, gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación de aplicación.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la documentación antedicha deberá presentarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, etc ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

El proyecto podrá ser sustituido por una memoria, si la normativa sectorial lo permite. El visado de la documentación (si es exigible) deberá realizarse por parte del Colegio Oficial correspondiente al técnico firmante.

3. La solicitud deberá ir acompañada de un resumen o memoria de la documentación señalada en el apartado anterior.

4. En el supuesto de un cambio o modificación sustancial de una actividad ya autorizada, la solicitud deberá ir referida a las partes de la instalación y a los aspectos afectados por la modificación.

Artículo 19. Tramitación.

El Ayuntamiento someterá el expediente al trámite de información pública mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos municipal.

No obstante, no procederá la apertura del trámite de información pública cuando resulte procedente la denegación expresa de la licencia ambiental por razones de competencia municipal, fundadas en la incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, las Ordenanzas Municipales o el incumplimiento de los requisitos previos exigidos por la legislación sectorial aplicable.



Los gastos derivados de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia serán por cuenta del solicitante.

Artículo 20. Competencia.

La Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Polop será el órgano municipal competente para resolver las solicitudes de licencia ambiental, competencia que podrá ser objeto de delegación a favor de cualquier miembro de la Junta de Gobierno.

Artículo 21. Cláusula de remisión.

En todas aquellas situaciones no contempladas por la presente Ordenanza y relativas a las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental o al resto de regímenes de comunicaciones contemplados en la misma, se estará a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

CAPÍTULO V

COMUNICACIÓN AMBIENTAL

Artículo 22. Definición, documentación exigida y tramitación.

1. Queda sometido al régimen de declaración responsable el ejercicio de las actividades de apartamento o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus modalidades, deberán presentar ante el servicio territorial de turismo de la provincia en la que se ubique el alojamiento, una declaración responsable en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos siguientes que les sean de aplicación para la tipología pretendida, y, en su caso, clasificación, y el compromiso de mantenerlos durante el tiempo de vigencia de la actividad, mediante los impresos normalizados que estarán permanentemente disponibles en la página web del órgano competente en materia de turismo. Dicho órgano será competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo VI, artículos 20 y siguientes del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana

2.- En el supuesto de viviendas de uso turístico, la solicitud de emisión del **informe municipal de compatibilidad urbanística** para **uso turístico**, a cuyo el



titular de la actividad deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

a. Memoria técnica ambiental que determine las emisiones, catalogaciones ambientales de la instalación de manera justificada, medidas correctoras, controles efectuados para confirmar la idoneidad de las medidas correctoras y medidas de control previstas, con descripción de las instalaciones en la que se indique la incidencia ambiental de las mismas (mecánica, eléctrica, climatización y otras).

b. Plano de emplazamiento en formato A3 o A4, a escala 1:500, actual y firmado por Técnico competente.

c. Plano de planta en formato A3 o A4, a escala 1:50, actual y firmado por Técnico competente.

d. Plano de sección en formato A3 o A4, a escala 1:20, actual y firmado por Técnico competente.

e. Carta de pago de la tasa correspondiente a la comunicación ambiental.

3. Durante la tramitación de la comunicación ambiental, el Ayuntamiento informará de la existencia de dicha iniciativa a la Comunidad de Propietarios del edificio donde se ubique la actividad pretendida.

Artículo 23. Declaración de conformidad.

La acreditación documental emitida por el Ayuntamiento de Polop, justificativa de que la actividad o instalación se ajusta a la documentación presentada y cumple los requisitos exigibles por la normativa aplicable, se denominará declaración de conformidad.

Dicha acreditación documental será independiente de la tramitación de las declaraciones responsables de obras menores o las comunicaciones de actividad con obras de adecuación del establecimiento que resulten preceptivas.

La declaración de conformidad se otorgará siempre sin perjuicio de la necesidad de obtener cuantas otras autorizaciones y licencias resulten preceptivas



para el desarrollo de dicha actividad o la realización de obras según la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO VI

COMUNICACIÓN DE INICIO DE ACTIVIDAD

Artículo 24. Comunicación de inicio de actividad.

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico, deberá comunicarse su puesta en marcha o inicio de actividad al Ayuntamiento de Polop.

2. A tal efecto, el titular de la actividad o instalación deberá presentar la documentación que garantice que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia ambiental.

La documentación a presentar será la siguiente:

a. Certificado, firmado por técnico competente, en el que expresamente se manifieste que la instalación se ajusta al proyecto aprobado y a las medidas correctoras, individualmente consideradas, exigidas en la licencia ambiental, en los términos establecidos en la normativa sectorial aplicable.

b. Plano de planta en formato A3 o A4, a escala 1:50, reflejando la distribución de los diferentes elementos, firmado por técnico competente.

c. Nombre comercial del establecimiento.

e. Copia de la declaración responsable presentada a los efectos de su inclusión en el Registro autonómico.

f. Otras autorizaciones previas exigibles en su caso por la normativa aplicable.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la presentación de la documentación antedicha deberá realizarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF



debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

El visado de la documentación (si es exigible) deberá realizarse por parte del Colegio Oficial correspondiente al técnico firmante.

Artículo 25. Declaración de conformidad.

La acreditación documental emitida por el Ayuntamiento de Polop, justificativa de que la actividad o instalación con licencia o comunicación ambientales se ajusta al proyecto o la memoria técnica aprobados, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas en su caso, se denominará declaración de conformidad.

CAPÍTULO VII

TRANSMISIÓN Y CADUCIDAD

Artículo 26. Comunicación de la transmisión de la licencia ambiental y/o de la declaración de conformidad.

Las comunicaciones de cambio de titularidad de una licencia ambiental y/o de una declaración de conformidad relativa a una actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Polop, deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

a. Declaración original, firmada por el peticionario, en la que se haga constar que la actividad no ha experimentado variación alguna y se ejercerá en los términos y condiciones de la anterior licencia de apertura o declaración de conformidad.

b. Declaración original de conformidad expresa del anterior titular de la licencia de apertura o declaración de conformidad en la transmisión y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad, o en su defecto, declaración en comparecencia personal.

c. Plano de situación o emplazamiento en formato A3 o A4, a escala 1:500, actual y firmado por Técnico competente. d. Plano de planta en formato A3 o A4, a escala 1:50, actual y firmado por Técnico competente.



e. Copia de la carta de pago de la tasa correspondiente a la comunicación de cambio de titularidad.

f. Nombres comerciales del nuevo establecimiento y del anterior.

g. Permiso original de residencia y trabajo, así como fotocopia para su compulsu, en caso de que el solicitante sea extranjero no comunitario.

h. Certificado emitido por el Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Ayuntamiento de Polop, acreditativo de que tanto el transmitente como el solicitante o adquirente se encuentran al corriente del pago de sus obligaciones tributarias.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la presentación de la documentación antedicha deberá realizarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

La conformidad exigida del anterior titular podrá ser sustituida por la acreditación de forma fehaciente de la terminación de un procedimiento judicial de reclamación por impago, resolución de contrato y/o desahucio contra el anterior titular de la licencia por parte del propietario del inmueble, o la justificación de la existencia del acuerdo extrajudicial de resolución de la relación contractual existente entre ambos, de tal forma que se acredite tanto la posesión legítima del solicitante como la falta de posesión del anterior titular.

Artículo 27. Caducidad.

Las licencias ambientales y las declaraciones de conformidad concedidas/emitidas por el Ayuntamiento de Polop para una actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de Polop caducarán de conformidad con lo establecido por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana y aquellas normas que la desarrollen.



CAPÍTULO VIII

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 28. Normas generales.

1. Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la presente Ordenanza, clasificándose por su trascendencia en orden ascendente en infracciones leves, graves y muy graves.

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.

3. El ejercicio de las acciones administrativas correspondientes por las infracciones contempladas en esta Ordenanza, se entenderá siempre sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir por tales comportamientos.

4. La Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Polop será el órgano municipal competente para resolver los expedientes sancionadores incoados por presuntas infracciones al contenido de esta Ordenanza.

5. El procedimiento sancionador aplicable se ajustará a lo dispuesto en la presente Ordenanza, en la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o aquellas otras normas que puedan sustituir a éstas en el futuro.

Artículo 29. Deber de colaboración.

1. Los titulares, gerentes o responsables legales, encargados o empleados de los establecimientos y sus usuarios vendrán obligados a permitir el acceso a los mismos de los miembros de la Policía Local y los Servicios Técnicos Municipales



competentes con objeto de comprobar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza.

2. La oposición activa o por omisión y el mero entorpecimiento de las funciones de inspección por parte de la Policía Local y los Servicios Técnicos Municipales, entendiéndose también como tales la negación de la información solicitada y/o proporcionar datos falsos o fraudulentos constituirán infracción sancionable en virtud de lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Artículo 30. Denuncias.

1. Cualquier persona natural o jurídica estará legitimada para denunciar ante el Ayuntamiento la existencia de cualquier actividad que pueda contravenir las prescripciones contempladas en la presente Ordenanza.

2.- En los supuestos de presentación reiterada de denuncias manifiestamente infundadas o carentes de sustento jurídico o fáctico suficiente, el Ayuntamiento podrá acordar, previa tramitación del oportuno procedimiento y con audiencia a la persona denunciante, la imputación a esta de la totalidad de los gastos ocasionados como consecuencia de la tramitación administrativa, incluyendo expresamente los costes de personal municipal, así como cualesquiera otros gastos directos o indirectos derivados de las actuaciones practicadas.

A estos efectos, se considerarán denuncias reiteradas aquellas que reproduzcan sustancialmente hechos ya examinados y resueltos por la Administración, sin aportar elementos nuevos relevantes.

3. La denuncia deberá contener junto con los datos personales del denunciante y con el mayor detalle posible el emplazamiento y titularidad de la actividad denunciada.

4. En todo caso, la denuncia podrá ser formulada directamente ante la Policía Local.



Artículo 31. Servicio de inspección y Actas de infracción.

1. La Policía Local, de oficio o como consecuencia de alguna denuncia, llevará a cabo actuaciones de inspección para verificar el cumplimiento de esta Ordenanza.

2. La comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales o la Policía Local de cualquier incumplimiento de las previsiones contenidas en la presente Ordenanza dará lugar al levantamiento de acta de infracción, cuya copia se entregará en el acto al titular o interesado, gerente, representante legal, encargado o empleado de los establecimientos, instalaciones o actividades, o con posterioridad cuando causas justificadas que se harán constar en la propia acta impidan su entrega inmediata.

Artículo 32. Infracciones y sanciones.

1.- Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, de conformidad con lo establecido en la legislación autonómica en materia de turismo y en la normativa urbanística aplicable.

2.- Tendrán, en todo caso, la consideración de infracciones:

a) El ejercicio del uso de vivienda turística sin contar con la preceptiva autorización municipal.

b) El incumplimiento de las condiciones que motivaron la concesión de la autorización.

c) La superación de los límites porcentuales o tipológicos establecidos en la presente ordenanza.

d) La continuidad de la actividad tras la caducidad o revocación de la autorización.

3.- Las sanciones se impondrán conforme a la graduación y cuantías previstas en la normativa autonómica de turismo, atendiendo a los principios de proporcionalidad, reincidencia y daño causado.



Artículo 33. Corrección de deficiencias de funcionamiento.

1. Sin perjuicio de las sanciones expuestas en el artículo precedente, podrá disponerse en cualquiera de los casos:

a. La adopción de medidas correctoras (de refuerzo del nivel de aislamiento del establecimiento u otras), que se estimen convenientes en el establecimiento o actividad, condicionándose la reapertura en todos los casos a la efectiva realización de estas;

b. La suspensión cautelar de la actividad o establecimiento, por incumplimiento de las condiciones a que estuvieren subordinadas, mientras subsistan tales incumplimientos.

2. No tendrán la consideración de sanciones a efectos de lo dispuesto en la presente Ordenanza las resoluciones de suspensión cautelar de la actividad o clausura de establecimientos que incumplan el régimen de licencias o comunicaciones procedentes para el ejercicio de su actividad.

Artículo 34. Medidas cautelares.

Las clausuras o suspensiones cautelares de actividad de los establecimientos y actividades podrán levantarse con el único fin de permitir la realización de las medidas correctoras dispuestas.

No obstante, la reapertura de los establecimientos clausurados o suspendidos cautelarmente no podrá realizarse hasta que por parte de los Servicios Técnicos Municipales se verifique la realidad de aquéllas y su adecuación a las prescripciones establecidas por la presente Ordenanza.

Artículo 35. Prescripción.

1. El plazo de prescripción de las infracciones será de tres años para las muy graves, de dos años para las graves y de un año para las leves, a contar desde el día en que la infracción se hubiese cometido o, en su defecto, desde la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.



2. El plazo de prescripción de las sanciones será de tres años para las referidas a infracciones muy graves, dos años para las graves y de seis meses para las sanciones de infracciones leves.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Formulación de la preceptiva comunicación ambiental y de inicio de la actividad.

Los titulares de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, que no se hayan desarrollado en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad y que en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal se encuentren inscritos en el Registro de apartamentos o viviendas de uso turístico de la Comunidad Autónoma Valenciana, dispondrán de un plazo máximo de **seis meses** a partir de dicha entrada en vigor para formular las preceptivas comunicación ambiental y de inicio de actividad ante el Ayuntamiento de Polop con la documentación reglamentariamente exigible.

Transcurrido dicho plazo sin verificarlas, se aplicará el régimen sancionador establecido si se constata que se continúa ejerciendo la actividad.

SEGUNDA. Adaptación de las instalaciones.

Los titulares de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, que no se hayan desarrollado en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad y que en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal dispongan de licencia de apertura o se haya emitido la declaración de conformidad municipal a la comunicación de apertura efectuada por su parte, dispondrán de un plazo máximo de **seis meses** para adaptar sus instalaciones a las exigencias contempladas en los artículos 7 y 8 de la presente Ordenanza Municipal, a través de la presentación de la comunicación de inicio de actividad ante el Ayuntamiento de Polop junto con la acreditación documental de dicho cumplimiento.

Transcurrido dicho plazo sin verificarla, se aplicará el régimen sancionador establecido si se constata que se continúa ejerciendo la actividad, por considerarse



omisión de carácter esencial de la información necesaria sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos, que deberían haberse incluido en la comunicación de inicio de actividad no formulada.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Facultad para interpretar y resolver.

Se faculta al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Polop o al Concejal Delegado competente en esta materia para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de esta Ordenanza.

SEGUNDA. Entrada en vigor. Tras su aprobación definitiva por el Pleno Municipal, esta Ordenanza entrará en vigor cuando haya transcurrido un plazo de quince días hábiles a partir de la publicación de su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.".....

Contra el presente Acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Alcalde. José Luis Susmozas Ferris