



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

A LA VICEPRESIDENCIA TERCERA Y CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y DE LA RECUPERACIÓN

JESUALDO ROS TONDA, en representación de la FEDERACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA), con CIF V-46352043, cuyas circunstancias son conocidas por la Administración, debidamente inscrita en el Registro de Grupos de Interés de la Comunitat Valenciana, y con dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones sgfeprova@provia.es, comparece y

EXPONE:

Que el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 10400, de 8 de julio de 2026, publicó el anuncio por el que se somete a consulta pública previa el proyecto de decreto del Consell de modificación del Decreto 1/2011, de 13 de enero, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), así como su adaptación a la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa.

Que, al no existir todavía un texto articulado, FEPROVA formula sugerencias sobre las cuestiones que debería abordar la revisión. Esta no debe limitarse a una adaptación formal a la Ley 6/2024: después de quince años, el diagnóstico territorial y las previsiones de crecimiento han quedado desactualizados.

La principal necesidad trasladada por las empresas del sector es permitir un crecimiento turístico-residencial acorde con la demanda real. La ETCV vigente no lo contempla adecuadamente porque vincula el crecimiento a la población empadronada. Junto a ello, resulta imprescindible revisar el IMOS y el IMOSE y aclarar su carácter orientador.

Dentro del plazo concedido se formulan las siguientes

SUGERENCIAS

Primera.- REVISIÓN INTEGRAL Y ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

Las previsiones vigentes parten de datos y escenarios de 2008-2011. Desde entonces han cambiado los flujos migratorios, el tamaño de los hogares, la demanda de vivienda, el turismo residencial, el empleo, la logística y los riesgos naturales. La revisión debe partir de un diagnóstico actual.

El nuevo documento debería fijar un horizonte temporal, contemplar varios escenarios y prever la actualización periódica de datos e indicadores sin exigir cada vez una nueva revisión del decreto.



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

Segunda.- CARÁCTER ORIENTADOR DE LA ETCV

La revisión debe recoger con claridad el cambio introducido por la Ley 6/2024. El artículo 7 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje exige clasificar suelo suficiente para atender necesidades reales, previstas o sobrevenidas, teniendo en cuenta las posibilidades estratégicas del municipio y su contexto supramunicipal. El artículo 15 atribuye carácter orientativo a los objetivos y principios de la ETCV.

Por tanto, las directrices de crecimiento no pueden aplicarse como límites automáticos. Deben ser referencias técnicas que el planeamiento pueda superar cuando justifique la demanda, la capacidad territorial y las infraestructuras necesarias. Esta flexibilidad no debe quedar neutralizada por informes, instrucciones internas o herramientas de cálculo.

Tercera.- EL TURISMO RESIDENCIAL COMO NECESIDAD ESPECÍFICA DE CRECIMIENTO

Esa demanda es real y tiene un peso económico y territorial propio, pero no se refleja en el padrón municipal, que es la base del actual IMOS. El resultado es que los municipios con mayor especialización turístico-residencial tienen muy limitado el crecimiento precisamente donde existe demanda acreditada.

La ETCV debe reconocer expresamente el turismo residencial y diferenciarlo tanto de la vivienda habitual como de la vivienda de uso turístico de corta estancia. Su medición debería considerar la segunda residencia, la población estacional, las estancias prolongadas, la demanda de compra y la especialización turística del municipio.

Para ello puede incorporarse un factor específico dentro del IMOS o un módulo turístico-residencial propio. En ambos casos, el suelo destinado a esta demanda debe computarse de forma separada del necesario para vivienda habitual, evitando que uno consuma el margen del otro.

Como punto de partida, se propone estudiar el cómputo de hasta el 50 % de los tejidos discontinuos consolidados cuando la vivienda secundaria supere el 50 % del parque, así como un factor adicional de flexibilidad del 50 % para municipios con fuerte especialización turístico-residencial. Estos parámetros deberán contrastarse durante la elaboración del proyecto.

Los nuevos crecimientos deberán justificar su calidad urbana, dotaciones, movilidad, suficiencia hídrica y energética e integración paisajística. Pero estas exigencias no pueden sustituir el reconocimiento previo de la demanda ni convertirla de nuevo en excepcional.



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

Cuarta.- REFORMULACIÓN DEL IMOS Y DEL IMOSE

La revisión del Índice Máximo de Ocupación de Suelo para uso residencial (IMOS) y del Índice Máximo de Ocupación de Suelo para actividades económicas (IMOSE) debe ser uno de los ejes del nuevo documento.

A) Funcionamiento de los índices

1. Configurar el IMOS y el IMOSE como referencias orientativas. Su superación debería exigir una memoria motivada, no una excepción extraordinaria.
2. Publicar los datos, factores de corrección y herramientas de cálculo.
3. Computar únicamente como oferta el suelo efectivamente gestionable, urbanizable y disponible en un plazo razonable.

B) Variables del IMOS

Además del padrón, el IMOS debe valorar la formación de hogares, los saldos migratorios, la población vinculada, la demanda de vivienda protegida y asequible, los precios, el esfuerzo de acceso, la reposición del parque obsoleto y la demanda turístico-residencial. La vivienda vacía que no sea habitable o movilizable no puede tratarse como oferta real.

C) Variables del IMOSE

El IMOSE no debe depender solo del empleo municipal. También debe considerar la demanda empresarial, los proyectos de inversión, la relocalización industrial, la logística, la disponibilidad de energía y parcelas adecuadas y la obsolescencia del suelo existente. En actuaciones estratégicas, la justificación debe referirse al área funcional.

D) Regla de superación

El decreto debe permitir superar ambos índices cuando el plan acredite demanda real, inexistencia de alternativas disponibles, coherencia supramunicipal, compatibilidad ambiental, suficiencia de infraestructuras y viabilidad económica.

Quinta.- ESTRATEGIA TERRITORIAL ESPECÍFICA PARA PRODUCIR VIVIENDA ASEQUIBLE

La ETCV debe incorporar como objetivo prioritario la producción de suelo finalista para vivienda habitual asequible. No basta con imponer reservas sobre nuevos desarrollos: es necesario localizar la demanda, disponer de suelo gestionable y coordinar planeamiento, urbanización e infraestructuras.

Se propone identificar ámbitos estratégicos, con plazos ciertos y colaboración público-privada. Las reservas y cesiones deberían destinarse a los lugares donde exista demanda real, permitiendo, dentro del marco estatal, su relocalización, compensación o monetización cuando una reserva local carezca de viabilidad.



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

Sexta.- REGENERACIÓN URBANA Y EVALUACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD REAL DEL SUELO

FEPROVA comparte la prioridad de regenerar y completar las tramas existentes. Pero la regeneración y el nuevo crecimiento no son alternativas excluyentes. En muchos municipios, la ciudad consolidada no puede atender por sí sola la demanda.

El suelo pendiente solo debe computar como oferta si es viable y puede ejecutarse en un plazo razonable. Deben valorarse su situación urbanística, cargas, propiedad, acceso a redes, riesgos y viabilidad económica. También deben facilitarse la sustitución de sectores bloqueados, el cierre de bordes y la regeneración de urbanizaciones turísticas y áreas industriales.

Séptima.- DIFERENCIACIÓN TERRITORIAL Y GOBERNANZA POR ÁREAS FUNCIONALES

La diversidad territorial valenciana impide aplicar una única pauta de crecimiento. La ETCV debe diferenciar áreas metropolitanas, ciudades medias, municipios turísticos, nodos industriales y logísticos y municipios rurales, con variables y márgenes adecuados para cada realidad.

Las áreas funcionales deben permitir estrategias compartidas de suelo y actuaciones supramunicipales. En los municipios rurales, la baja dinámica demográfica pasada no debe impedir nuevos proyectos capaces de atraer población, actividad y servicios.

Octava.- INTEGRACIÓN AMBIENTAL, RESILIENCIA E INFRAESTRUCTURAS CON CRITERIOS PROPORCIONALES

La infraestructura verde, la capacidad hídrica, la movilidad y los riesgos naturales deben integrarse desde el inicio en las decisiones de crecimiento.

La cartografía debe estar actualizada, indicar su escala y admitir estudios de mayor detalle. Los crecimientos deberán justificar su acceso a redes, pero la falta histórica de inversión no puede convertirse en un bloqueo permanente de una demanda acreditada.

Novena.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y APLICACIÓN A LOS INSTRUMENTOS EN TRAMITACIÓN

Los criterios más favorables deberían poder aplicarse, a solicitud de la persona promotora o de la Administración, al planeamiento y la gestión en tramitación.

Los planes vigentes deben poder adaptarse mediante modificación puntual cuando sea suficiente. Deben respetarse los actos firmes, los trámites realizados y las situaciones jurídicas consolidadas.

Mientras se aprueba la revisión, debería publicarse un criterio interpretativo que reconozca el carácter orientador del IMOS y del IMOSE y la posibilidad de justificar necesidades reales, previstas o sobrevenidas.



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

Décima.- RESPUESTA A LAS CUESTIONES DE LA CONSULTA PREVIA

1. Problemas que debe solucionar la iniciativa

La falta de reconocimiento del turismo residencial; la rigidez del IMOS y del IMOSE; el uso de datos desactualizados; y el cómputo como oferta de suelo que no puede ejecutarse.

2. Necesidad y oportunidad

La revisión es necesaria para adaptar la ETCV a la Ley 6/2024 y permitir que el planeamiento responda a la demanda real de vivienda, turismo residencial y actividad económica.

3. Objetivos

4. Reconocer y medir la demanda turístico-residencial.
5. Convertir el IMOS y el IMOSE en referencias orientativas y actualizables.
6. Facilitar suelo para vivienda asequible y actividades productivas donde exista demanda.
7. Diferenciar las distintas realidades territoriales y reforzar las áreas funcionales.

4. Alternativas

Ni la inacción ni una adaptación meramente formal resolverían estos problemas. Se propone revisar el diagnóstico y las directrices de crecimiento, con indicadores públicos, actualización periódica y un régimen transitorio claro.

Undécima.- COLABORACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO

FEPROVA se ofrece a participar en los trabajos técnicos, aportar casos reales de aplicación del IMOS y del IMOSE y colaborar en la definición de los criterios aplicables al turismo residencial.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA:

Que se tenga por presentado este escrito y por formuladas las sugerencias contenidas en él; que sean consideradas en la elaboración del proyecto de decreto de modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, con especial atención al turismo residencial y a la reformulación del IMOS y del IMOSE; y que se facilite la participación de FEPROVA en los trabajos técnicos y posteriores trámites de audiencia.

Alicante, 7 agosto de 2026