



## **CONSIDERACIONES DE LA FAAVV DE VALÈNCIA EN EL TRÁMITE DE MODIFICACION PORMENORIZADA DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS HOTELEROS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA**

Habiendo recibido el pasado 20 de marzo acceso a la documentación a informar, damos traslado de nuestras consideraciones y propuestas

I

Considerada por la FAAVV de València la documentación en el procedimiento de modificación de las normas urbanísticas que regulan los usos hoteleros en el PGOU de València (expediente E-03001-2024-000250-00) debemos señalar que compartimos plenamente los objetivos que se señalan en el preámbulo de la “MEMORIA INFORMATIVA”, tales como “**Evitar la pérdida del uso residencial en la ciudad y su sustitución por el uso turístico de forma generalizada**”, “**Evitar interferencias en el normal funcionamiento del mercado de la vivienda**” o “**Garantizar unas buenas condiciones de acceso a la vivienda por parte de la población**”. En consecuencia, las manifestaciones que a continuación se formulan no tienen otra finalidad que la de mejorar la eficacia de la normativa en favor de dichos propósitos.

II

A la vista de los datos que se documentan, debemos comenzar reseñando la enorme preocupación que nos causa **constatar la amplia implantación del alojamiento turístico en edificios y viviendas residenciales al margen de las actuales normas**, detrayendo viviendas de uso residencial para un uso terciario hotelero y, a la postre, precarizando y encareciendo la vivienda del arrendamiento residencial. Tras consultar el autorregistro turístico informativo de la CV sobre apartamentos turísticos y observar la distribución por plantas de aquellos registrados en la ciudad de Valencia, **calculamos que no menos de 4.500 viviendas residenciales se están utilizando ilegalmente como alojamiento turístico o de temporada**, sin que sea admisible que tal registro habilite por sí mismo el ejercicio de la actividad en contra de lo dispuesto en nuestro ordenamiento urbanístico.

Son legales solo los apartamentos que cumplen el PGOU, el autorregistro de apartamentos turísticos de la GV no puede ser en ningún caso habilitante para el ejercicio de la actividad.

III

Que la saturación del alojamiento turístico, tal como se describe gráficamente en la documentación, sea precisamente en distritos como el Cabanyal o Ciutat Vella, distritos que ya cuentan desde hace años con restricciones específicas para los apartamentos turísticos, refuerzan la evidencia de que la actividad inspectora actual sigue siendo irrelevante frente al crecimiento sostenido e insostenible del problema de la vivienda. Unos datos que, por otra parte, también claman por lo injustificada que resulta la exclusión de estos distritos del ámbito de la moratoria vigente.

IV

**Estamos plenamente de acuerdo en que es necesario poner límites a la capacidad de alojamiento turístico o de temporada en la ciudad** tanto si se trata de pasar 3 días como si son 3 o 6 meses pues, en cualquier caso, se trata siempre de actividades terciarias hoteleras, llamemos como las queramos llamar a la modalidad de alojamiento: hotel, VuT, apartamento turístico, alquiler ocasional o de temporada.

Se trata de actividades económicas que obviamente se realizan con regularidad y con ánimo de lucro, y por ello sujetas a cumplir con los supuestos de incompatibilidad urbanística con el entorno urbano residencial, a disponer de título habilitante y obligadas a declarar IVA y el Impuesto de Actividades económicas.



V

**Consideramos especialmente relevante la propuesta de establecer tasas de saturación turística por manzana, barrio y distrito**, pues determinar la capacidad de acogida de València frente a la avalancha del turismo de masas resulta estratégico; sin embargo, las fuentes para calcular estos índices son determinantes y no pueden ser solo los registros administrativos municipales tal y como se señala en la propuesta. Los registros administrativos, como en el documento se pone de manifiesto, van siempre muy por detrás de la realidad. Es indispensable contabilizar a la oferta de alojamiento real existente en el mercado, una oferta que funciona en buena parte como una economía sumergida.

VI

**La propuesta en trámite documenta que hay en funcionamiento más de 10.000 apartamentos turísticos** en sus distintas modalidades: bloques de apartamentos de uso exclusivo o diseminados en pisos turísticos y bajos comerciales en edificios residenciales. Esta oferta, según se indica, cubre el 60 % del alojamiento turístico o de temporada. Sin embargo, escasamente un 20 % de estos apartamentos figuran en los registros municipales y contribuye a sus arcas. Del 80% restante, casi un tercio son alquileres por habitaciones, un arrendamiento expresamente prohibido por la normativa turística y otros, poco menos de la mitad, unos 4.500, son alojamientos temporales que se arriendan en edificios residenciales, se anuncian en plataformas turísticas y, con la normativa actual, sin posibilidad de obtener un título habilitante de la actividad. Estos datos ponen de manifiesto que la demanda de alojamiento turístico se cubre a costa de las viviendas de los residentes. Ofrecemos alojamiento barato para el bolsillo de los turistas a costa del encarecimiento de la vivienda de los vecinos y vecinas.

VII

**La definición de usos en el PGOU debe identificar claramente las actividades que se pretende regular.** Consideramos que la nueva definición que se propone no mejora la actual, confunde los usos hoteleros con las modalidades de alojamiento turístico. Dicho con otras palabras, todo alojamiento turístico es terciario hotelero (Tho), pero no todo el alojamiento hotelero, es estrictamente turístico. Por ello entendemos que la definición propuesta genera ambigüedad jurídica al circunscribir la actividad del alojamiento temporal al alojamiento reglado por la normativa turística. Como ejemplo, señalar que estamos comprobando como los pisos turísticos en bloques de viviendas residenciales están dándose de baja del registro informativo de la actividad turística de la CV, y sin abandonar las plataformas de promoción turística. Estos alojamientos buscan refugio en el alquiler de corta y media estancia con la pretensión de continuar la actividad hotelera, pero con otra etiqueta supuestamente menos restrictiva que la turística.

VIII

**El reto es la reversión al uso residencial de las viviendas turísticas “ilegales”.** La proliferación de viviendas transformadas en apartamentos de alojamiento ocasional o turístico, junto con los numerosos cambios de uso aprobados en edificios residenciales hacia usos terciarios hoteleros en los últimos años, constituyen en gran medida una de las causas principales de los problemas actuales de acceso a la vivienda.

**En consecuencia, si el propósito de los cambios normativos es, como se declara en el preámbulo es “Garantizar unas buenas condiciones de acceso a la vivienda por parte de la población”, entonces no cabe duda de que son necesarias medidas contundentes para rescatar el uso residencial de las viviendas y, del mismo modo, evitar “legalizar” o blanquear el alojamiento de temporada en zonas residenciales.**

Los alojamientos ocasionales o de temporada, sean en apartamentos o en viviendas, deben tener idéntica consideración de actividad terciaria hotelera pues de lo contrario la regulación que se propone sería inconsistente.



Consecuentes con las consideraciones efectuadas, estas son nuestras propuestas:

1. **Activar de forma urgente un plan de reversión al uso residencial que contemple inspecciones dirigidas a suspender la actividad de los pisos turísticos que invaden bloques residenciales sin atender a los criterios de incompatibilidad urbanística.**

Qué sentido tiene debatir un plan de usos si no se ponen los medios para que se cumpla. A los cambios normativos anunciados les espera un largo e incierto recorrido, y mientras tanto es posible y absolutamente prioritario adoptar medidas de reversión al arrendamiento residencial.

2. **Prorrogar la Moratoria hasta la finalización del trámite del plan de usos en todos los distritos de la ciudad, incluyendo el Cabanyal y Ciutat Vella, así como congelar indefinidamente los cambios de uso de residencial a terciario.**

Dado que las medidas restrictivas de la actividad hotelera en los distritos de Ciutat Vella y el Cabanyal no están funcionando, se considera indispensable suspender en también en estos distritos la concesión de nuevos títulos habilitantes y de acreditaciones de compatibilidad urbanística.

Se propone igualmente suspender “sine die” los cambios de uso de edificios residenciales a terciario hotelero.

3. **El cambio de definición de terciario hotelero  
Modificación del apartado 2 del artículo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.**

Es alojamiento hotelero, es decir actividad terciaria y no residencial, toda relación de arrendamiento por un tiempo limitado por un periodo inferior a un año y que se promociona en plataformas de alquiler turístico u ocasional.

Consideramos que la redacción que se propone no mejora la redacción actual, pues como ya hemos dicho, la limita en exceso al circunscribirla a la normativa turística y podría dar lugar a deja fuera de la regulación terciaria hotelera el alquiler de temporada con una duración superior a los 11 días.

Por consiguiente, proponemos mantener la misma redacción actual o, en todo caso, en el párrafo segundo debería matizarse la referencia a “viviendas de uso turístico o de arriendo de temporada”.

Redacción propuesta:

*“Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:*

- a) *Hoteles, hostales, pensiones, vivienda de uso turístico o de arrendamiento ocasional y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)”*

Por otra parte, debe hacerse constar explícitamente que las modalidades de alojamiento que se citan no son tipos incorporados “ex novo” y mantienen el mismo régimen de incompatibilidad de usos que la regulación anterior.



#### 4. La compatibilidad de los usos residencial y terciario Modificación el régimen de compatibilidad entre los usos terciarios hoteleros y residenciales, 6.6, 6.17, 6.23 y 6.28.

De entrada, consideramos que debería ser incompatible la convivencia en un mismo edificio la vivienda residencial y la actividad hotelera, como reiteradamente nos evidencia la experiencia. En las áreas residenciales, la actividad hotelera, y especialmente los apartamentos turísticos, debe desempeñarse únicamente en edificios de uso exclusivo y en un número limitado.

Igualmente consideramos debe tenerse en cuenta la reciente modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que exige la previa conformidad de los residentes para la implantación de actividades *Tho* en edificios residenciales.

En consecuencia, la redacción que se propone es la siguiente:

*“x) Hoteles, hostales, pensiones, vivienda de uso turístico o de arrendamiento ocasional y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)”*

*Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto si los residentes lo autorizan, pudiéndose en ambos casos ocupar plantas por debajo de la baja con usos complementarios al hotelero que no respondan al uso de habitación, comedor o sala de estar.*

#### 5. Normas específicas reguladoras del uso hotelero (Tho.1) DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.

Dada la cantidad y complejidad de las especificaciones a regular sería aconsejable desarrollarlas bien mediante una ordenanza específica o bien, mediante un Plan Especial de regulación de usos terciarios, como habilita el artículo 7.5 del propio PGOU.

Igualmente, en lo previsto sobre la declaración de zonas turísticamente saturadas debe tenerse en cuenta lo previsto en la Ley de Turismo, en el artículo 27 sobre planes de ordenación de los recursos turísticos y zonas turísticamente saturadas.

En el desarrollo normativo consideramos que deben incluirse las siguientes regulaciones:

- Debe precisarse una entidad validadora de los datos a considerar en los indicadores sobre alojamiento turístico, como hemos señalado, la única fuente no pueden ser los registros de la actividad administrativa.

En este sentido cabe recordar la existencia del **Observatorio Municipal del Turismo y el Ocio** que podría asumir perfectamente ese papel.

- Es absolutamente indispensable el registro público de alojamiento hotelero, no solo turístico, es más, debería considerarse seriamente hacer pública la relación de alojamientos “reglados” con motivo de la prórroga (y esperamos que ampliación) de la actual moratoria.

Sería igualmente necesario publicar los datos sobre las licencias admitidas a trámite hasta el mes de mayo de 2024 y las desestimadas hasta el día de hoy.

- Una actividad económica sometida a criterios limitantes tan complejos requiere, para dotarla de seguridad jurídica, definir los procedimientos de adquisición, renovación y pérdida de los títulos habilitantes.

Son igualmente necesarios protocolos de inspección y sanción en los supuestos de incurrir en supuestos de incompatibilidad urbanística que garanticen el cese de la actividad ilegal.

Finalmente, manifestar nuestra disposición a participar en calidad de interesados en el procedimiento iniciado y solicitamos formalmente ser informados de todos los actos con relevancia administrativa.

En Valencia a 28 de marzo de 2025