



ÒRGAN PLE		
DATA 28/05/2024	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 114

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2024-000250-00	PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE SERVICI DE PLANEJAMENT. Proposa suspendre la tramitació i l'atorgament de llicències d'edificació per a la implantació de nous usos terciaris hotelers, per als àmbits determinats en la proposta.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00114
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Comisión de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2023, acordó:

“Primero. Que el Ayuntamiento de València continúe con el Plan de Inspección de apartamentos turísticos iniciado en el mes de agosto.

Segundo. Que el Ayuntamiento, a través del servicio correspondiente, analice las posibles modificaciones en el planeamiento urbanístico conducentes a la regulación de los apartamentos turísticos.”

SEGUNDO. Dando continuidad a lo acordado por la citada Comisión Informativa, el titular del Área de Urbanismo, Vivienda y Licencias, mediante moción suscrita en fecha 24 de mayo de 2024, ha dispuesto encargar “al Servicio de Planeamiento una Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU que incorporen medidas tendentes a controlar el crecimiento indiscriminado de estas tipologías, regulando urbanísticamente su implantación. Considerando que esta propuesta de modificación de planeamiento se alinea con el interés público general, una vez elaborada la documentación por el Servicio de Planeamiento, se debe proceder a iniciar la tramitación de su Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, teniendo en cuenta la atribución, por modificación del artículo 49.2,b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de competencias en materia de evaluación ambiental a los ayuntamientos afectados, y se proceda a iniciar el correspondiente procedimiento ambiental previsto en los artículo 52 y siguientes de la citada normativa. A su vez, se considera necesario continuar con el Plan de inspección de viviendas turísticas incidiendo especialmente en la inspección de aquellas ubicadas

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



en planta baja, de conformidad con lo acordado por la Comisión Informativa de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática en su sesión de 22 de mayo de 2024.”

TERCERO. La ciudad de València, gracias a sus condiciones climáticas privilegiadas, su atractiva ubicación junto al mar mediterráneo y el alto nivel de calidad de vida y bienestar de que disfrutan sus ciudadanos, ha llegado a convertirse en uno de las ciudades europeas con mejores condiciones para residir, pero también para ser visitada. Es por ello que el atractivo de València como destino turístico se ha puesto de manifiesto en el contexto nacional e internacional dando lugar a un aumento considerable de la demanda de alojamiento turístico (como dato indicar que el aeropuerto de Valencia ha triplicado su capacidad pasando de 3,1 millones de pasajeros en 2004 a 8,5 millones en 2019 y continúa su incremento imparable en estos últimos años).

Si bien la contribución de este sector turístico puede considerarse positiva para la ciudad en los aspectos relativos a la generación de oportunidades de crecimiento económico y generación de empleo, además de favorecer el intercambio cultural, el crecimiento sin control a expensas del parque de vivienda amenaza con romper el equilibrio que garantiza que la ciudad continúe siendo un lugar donde habitar y desarrollar un proyecto vital con altos estándares de calidad, especialmente en aquellas áreas de la ciudad donde la planificación urbanística establece el uso residencial como uso dominante.

En este sentido, se viene detectando en los últimos tiempos que la afluencia de turistas en constante crecimiento y los recientes procesos de intensa conversión de viviendas en instalaciones destinadas a la satisfacción de esta demanda turística están provocando problemas de convivencia ciudadana, afectando negativamente a la calidad del entorno urbano y dificultando notablemente el acceso a la vivienda, especialmente de los más jóvenes en proceso de emancipación.

Con el desarrollo acelerado de la capacidad de comercialización de los productos turísticos a través de las plataformas de internet, se ha generado en la sociedad civil la percepción de que la capacidad de acogida de la ciudad ha sido superada y de que los ingresos económicos marginales debidos al turismo no se están traduciendo en mejoras inmediatas en la calidad de vida de los residentes. El hecho, constatado ya en otras ciudades de atractivo turístico, es que el crecimiento desbordado y sin límite, basado en aumentar la afluencia de turistas sin atender a la calidad del turismo, implica pagar una elevada factura ambiental y el surgimiento de una creciente conflictividad entre la ciudadanía, pues dicha actividad económica produce beneficios para una pequeña parte de la sociedad a costa de la pérdida de calidad de vida para el conjunto de la ciudadanía.

Ante esta situación, el Servicio de Planeamiento ha ahondado en las externalidades negativas que producen la salida del mercado de estas viviendas convertidas en uso terciario hotelero, así como la de su concentración en barrios concretos de la ciudad, con la finalidad de valorar la posibilidad de introducir modificaciones en el planeamiento que ayuden a proteger el

Id. Document: ekSj 2pn4 bwDj aAOY KhhA J59s 3nE =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



tejido residencial de los barrios y a su población más vulnerable, motivo por el cual se contrató la realización de un estudio sobre la incidencia de estos cambios de uso, no ya en el precio de la vivienda, sino más concretamente sobre otros aspectos como son:

- a) Desplazamiento de la población del centro de la ciudad a barrios periféricos u otras poblaciones debido a la terciarización.
- b) Desaparición paulatina del comercio de proximidad en favor de franquicias o tiendas para turistas.
- c) Desajuste de las dotaciones públicas respecto de la población prevista, ya que la población pasa de ser fija a ser flotante.

El estudio, suscrito en fecha de 8 de mayo de 2023 por CASTROCONSULTING BUSINESS STRATEGY, SL, abarcó la totalidad de la ciudad de València y se circunscribió a los aspectos señalados, apoyándose en el Estudio elaborado por la Càtedra Model Econòmic Sostenible València i Entorn (MESVAL) denominado “el impacto de los apartamentos turísticos en el precio de los alquileres en València: estudio comparado con Madrid y Barcelona”, y también en otros estudios.

CUARTO. Con fecha 27 de mayo de 2024, se ha emitido informe por el Área de Inteligencia y Estudios de la Fundación del sector público local “Visit Valencia”, en el que hace un análisis de los datos de viviendas turísticas existentes en València desglosados por zona turística, incluyendo tablas comparativas con los porcentajes de incremento producidos desde abril de 2023 hasta abril de 2024, que revelan incrementos muy significativos en tan corto espacio de tiempo.

QUINTO. Además de lo anterior, en fecha 27 de mayo de 2024 han emitido informe en el expediente los Servicios municipales de Licencias Urbanísticas y de Licencias de Actividades, en los que se refleja el crecimiento exponencial producido en los últimos meses en la presentación de títulos habilitantes de nuevas viviendas turísticas, muy especialmente en planta baja, y recogiendo también los datos relativos a solicitudes de otros usos terciarios hoteleros.

A los Antecedentes de Hecho descritos, le corresponden los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La llamada por la doctrina suspensión cautelar o potestativa del otorgamiento de licencias se encuentra regulada en el artículo 68.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP), en los siguientes términos:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



“1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

5. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.”

SEGUNDO. A la vista del Estudio a que se hecho referencia en el anterior antecedente de hecho tercero, suscrito en fecha 8 de mayo de 2023 por CASTROCONSULTING BUSINESS STRATEGY, SL, del Estudio elaborado por la Càtedra Model Econòmic Sostenible València i Entorn (MESVAL) en el que se apoya el anterior y de otras fuentes consultadas por este Ayuntamiento, se formulan las conclusiones que a continuación se expresan.

La ciudad de Valencia es uno de los principales destinos urbanos nacionales, con casi 2 millones de turistas al año y 5’2 millones de pernoctaciones. Esta importante actividad turística conlleva un desarrollo económico y empresarial no exento de impactos que inciden de forma directa en el modelo de ciudad.

El rápido crecimiento de la actividad turística ha generado transformaciones perceptibles en la dimensión urbana de la ciudad, ocupando espacios que antes pertenecían en exclusiva a los residentes, lo que obliga a una necesaria convivencia y equilibrio entre anfitriones e invitados a fin de evitar disfunciones y conflictos entre la actividad turística y la residencial.

El concepto de “gentrificación turística”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



En términos sociológicos, el fenómeno de la gentrificación responde al proceso de desplazamiento y sustitución paulatina de la población residente de un barrio por nueva población con mayor poder adquisitivo como consecuencia de la mejora y consecuente revalorización de zonas concretas de la ciudad. En general, estos procesos forman parte de la evolución urbana natural de las ciudades, si bien en ocasiones se ven reforzados por actuaciones concretas de inversión y regeneración. Cuando la expulsión se produce, no por procesos de revalorización de zonas concretas de la ciudad, sino por causa de la demanda turística, se habla de gentrificación turística.

La gentrificación turística se produce cuando el uso de los espacios públicos por parte de los turistas y sus hábitos de consumo llegan a transformar de tal manera la estructura comercial y residencial de una zona urbana concreta, que la calidad de vida de los residentes se ve considerablemente afectada. Este proceso de colonización turística aumenta con las recientes tendencias del turismo urbano, que no limita sus visitas a los lugares de mayor atractivo de la ciudad, sino que tiene como objetivo participar de la experiencia urbana en aquellos barrios que poseen una profunda identidad local, reforzando así los procesos de expulsión de los residentes.

En estos procesos ha tenido una gran influencia la implantación de plataformas digitales de alquiler a corto plazo. Las enormes posibilidades tecnológicas actuales para acceso a la información, favoreció, en un principio, la implantación de la llamada economía colaborativa, una actividad económica que facilita considerablemente el intercambio de bienes y servicios entre particulares sin la participación de intermediarios. Pero precisamente esta agilidad y flexibilidad, junto con la capacidad tecnológica que otorga internet para llegar al consumidor de una forma global, ha despertado el interés de las grandes empresas del sector turístico, inmobiliario y del capital financiero, que perciben una gran oportunidad de negocio en la regeneración urbana y de desarrollo en destinos turísticos tanto maduros como emergentes.

Indudablemente, esto ha implicado un cambio de escala en los procesos de gentrificación turística, que han adquirido un carácter global donde el mercado potencial es el mundo y la oferta es local. Así, el crecimiento del fenómeno turístico se acelera, y en el proceso, el uso residencial disminuye y, tanto los alquileres de larga duración como el comercio local, que representa el modo de abastecimiento diario de los residentes, son sustituidos por alojamientos de corta estancia y franquicias de restauración y venta de souvenirs, principalmente.

El concepto de “turistificación”

Los conceptos de “gentrificación turística” y “turistificación” se encuentran íntimamente relacionados. En ambos casos su origen se encuentra en una fuerte demanda turística, pero sus consecuencias son diferentes. En todo caso, ninguno de estos fenómenos se produce de forma aleatoria, sino que suele ser consecuencia de intereses confluyentes entre el sector inmobiliario, el capital financiero y las instituciones locales.

Id. Document: ekSj 2pn4 bwDj aAOY KhhA J59s 3hE =
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Si bien es indudable que el turismo genera impactos positivos en la economía de las ciudades, superada la capacidad de acogida de éstas, puede producir impactos negativos que afectan directamente a la sostenibilidad e identidad urbanas. En este marco es en el que se define el concepto de turistificación, definido recientemente como el proceso por el que un lugar se convierte en un enclave turístico.

Atendiendo a sus efectos negativos, se habla de turistificación cuando en un área determinada se producen los siguientes efectos:

- a) Excesiva presencia de visitantes en el espacio público e infraestructuras públicas.
- b) Orientación de la prestación de los recursos y servicios urbanos al turismo (oficinas de información turística, etc.)
- c) Adaptación de la oferta comercial a la satisfacción del turista (horarios, precios, idioma, etc.) y desaparición del comercio local que debe cubrir las necesidades de los residentes.
- d) Transformación del mercado de la vivienda y orientación del mismo al alojamiento turístico, provocando una reducción de la oferta disponible para residentes y afectando a los precios de venta y alquiler.
- e) Gentrificación turística.

“Turistificación” y modelo de ciudad

En este punto, hay que tener en cuenta que, actualmente, la actividad turística en destinos emergentes traspasa los procesos de economía colaborativa y viene impulsada por agentes económicos globales tales como cadenas hoteleras, cadenas de restauración, corporaciones de distribución comercial o fondos de inversión cuya capacidad económica puede transformar una ciudad, ante lo que cabe plantearse si el camino marcado es el que interesa a la ciudad y a su población.

Bajo estos parámetros, procede hablar de niveles de turistificación. Un ejemplo paradigmático de destino altamente “turistificado” sería Venecia, donde la práctica totalidad del espacio ha sido ocupado por los turistas y el comercio turístico, y cuyos habitantes se han desplazado a vivir a otras zonas.

En algunos casos, las estrategias públicas se han dirigido a convertir las ciudades en destino turístico, industria de la que depende la mayor parte de su actividad económica, poniendo la mayor parte de sus recursos al servicio de este sector. Es una opción legítima, escogida por muchas ciudades costeras con escasos recursos y gran atractivo turístico, o por poblaciones

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



deprimidas del interior que han sufrido grandes pérdidas de población y para las que el turismo representa una vía de desarrollo, de incentivo económico para regenerar la población y de conservación de su patrimonio cultural o natural por medio de su explotación turística.

Sin embargo, esta opción no es aceptable para una ciudad como Valencia, capital de provincia y autonómica, centro de polaridad económico con gran potencial y uno de los destinos mundiales más interesantes para residir. Si en algún momento las políticas públicas se han dirigido a favorecer la promoción turística de la ciudad, estos objetivos deben entenderse como un complemento a la actividad económica que se desarrolla en el resto de sectores, en los que se registra asimismo una fuerte dinámica que cabe mantener y potenciar. De hecho, las inversiones y políticas recientes desarrolladas por los poderes públicos locales van orientadas a garantizar unos niveles adecuados de calidad de vida a sus ciudadanos, aplicando para ello los principios de sostenibilidad urbana.

En todo caso, la definición del modelo de ciudad corresponde a la propia ciudad y, en su representación, corresponde legítimamente a los poderes públicos locales establecer los objetivos, estrategias y directrices para su consecución.

Los efectos del proceso de turistificación en Valencia

Las conclusiones que se extraen se resumen en el siguiente diagnóstico:

- Rentabilidad de la actividad turística frente a la actividad de arrendamiento convencional:

La rentabilidad del negocio de alquiler de viviendas turísticas puede suponer un diferencial del 351% respecto de la rentabilidad del arrendamiento de vivienda regulado por la ley de arrendamientos urbanos, diferencial que puede incluso crecer si, con la nueva ley de vivienda, se establecen límites al precio de los alquileres.

Si se deja sin ordenar este sector, es previsible un incremento considerable de los alquileres y de los precios de compraventa de viviendas y, por tanto, de desplazamiento de población fuera de las áreas afectadas, puesto que la subida del coste de la vivienda es una de las causas principales que se dan en los procesos de gentrificación.

- Efectos sobre el mercado de la vivienda: En cuanto a los precios de venta, en el periodo 2018-2022 se observa un incremento generalizado de los precios en todas las grandes ciudades, exceptuando la ciudad de Barcelona, en donde se produce una moderación de los precios de casi un 2 %. Destaca los incrementos de precios de Málaga (33,07 %) y Valencia (35,25 %), dos importantes destinos de turismo urbano, o Alicante (24,24 %) un destino con menor dimensión turística pero en donde la demanda de vivienda de los extranjeros parece haber disparado los precios.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



En cuanto a los precios de alquiler, entre las grandes urbes, que además son importantes destinos turísticos, la ciudad de Valencia es la que mayor crecimiento ha sufrido en los precios del alquiler, con un 63,77% en el periodo 2010-2022 y un 44,87% entre los años 2018-2022.

- Distribución de la oferta de alojamiento turístico: Según datos de 2022, en Valencia, el distrito de Ciutat Vella alberga el 38 % de los hoteles de la ciudad concentrándose sobre todo en los barrios de San Francesc (14 %), el Pilar (12 %) y el Carmen (12 %). Le siguen los distritos de Poblats Marítims (9 %) y Camins al Grao (8 %).

En cuanto a las viviendas turísticas, al igual que en el desarrollo hotelero las VUT se concentran en las zonas de mayor atractivo turístico: Ciutat Vella supone el 39% de las plazas, y le siguen los distritos de Poblats marítims (15 %) y Extramurs (7 %). No obstante, las VUT parecen estar propagándose hacia nuevas zonas de la ciudad, muchas de ellas alejadas de los polos turísticos, lo que puede deberse a las recientes medidas de ordenación e inspección aplicadas por la Administración en las zonas más céntricas.

- Oferta hotelera y población: Según el padrón de habitantes de 2022 (datos enero 2023), la ciudad de Valencia es la tercera más poblada de España, con un total de 800.180 habitantes. Por su parte, la oferta hotelera de la ciudad, según datos abiertos de la Generalitat Valenciana obtenidos en mayo de 2023, asciende a 47.017 plazas, de las cuales 21.528 corresponden a plazas hoteleras y 25.489 a viviendas turísticas (VUT).

La ratio media de plazas hoteleras por habitante se sitúa en 5'88 plazas por cada 100 habitantes para toda la ciudad, con diferenciales entre barrios que oscilan entre las 70'42 plazas en el barrio de Sant Francesc y las 0'10 plazas del barrio de Camí de Vera. Descartando lo que ocurre en las pedanías, cuya casuística es singular, y ciñéndonos únicamente a la ciudad central, la oferta de alojamiento turístico asciende a 43'83 plazas por cada 100 habitantes en el centro histórico (Ciutat Vella) y 22'38 plazas en el Cabañal, y se sitúa en una media de 4 plazas turísticas por cada 100 habitantes en el resto de la ciudad.

- Percepción ciudadana: Entre los vecinos que han manifestado su opinión, la percepción mayoritaria es que, si bien se ha generado empleo en cierta medida, éste es de baja calidad, requiere baja cualificación y se dirige fundamentalmente a la hostelería y servicios hoteleros. Por contrapartida, la percepción general es que los efectos del crecimiento de la oferta de alojamiento turístico en los barrios más afectados son: la transformación del comercio del barrio, el encarecimiento del acceso a la vivienda y de la vida en general, la emigración de los vecinos y potenciales residentes a otras zonas y el aumento de los problemas de convivencia entre residentes, comerciantes y turistas.

La conclusión que se extrae de la problemática analizada es que los desequilibrios que puede ocasionar un turismo excesivo, que sobrepase la capacidad de acogida de la ciudad, puede

Id. Document: ekSj 2pn4 bwDj aAOY KhhA J59s 3hE =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



afectar muy negativamente a la calidad de vida ciudadana, convirtiendo en inútiles todos los esfuerzos e inversiones públicas de los últimos años dirigidas precisamente a mejorar la habitabilidad de la ciudad y garantizar dicha calidad. Por tanto, ante la creciente demanda turística, que amenaza el modelo de ciudad y la convivencia ciudadana, se hace imprescindible y necesario que por parte de la Administración se establezcan unas reglas de juego claras que garanticen una relación de equilibrio entre los tres elementos que conforman la llamada “ecología del turismo urbano”, esto es: los turistas, la industria turística y la propia ciudad.

La presión turística se contabiliza con un indicador que incorpora la suma de dos parámetros –número de plazas de viviendas turísticas individuales y número de plazas hoteleras-, proporcionando un valor acumulativo en los distintos barrios de la ciudad, ya que la presión turística se produce igualmente por ambos valores, no sólo por la conflictividad de las viviendas turísticas, sino también evitar una excesiva tercerización en puntos concretos de la ciudad por acumulación de instalaciones hoteleras regladas.

Los datos relativos a viviendas turísticas individuales utilizados en los análisis se han obtenido del Registro Autonómico de este tipo de establecimientos, a través del Portal de Datos abiertos de la GVA, así como de las plataformas digitales de comercialización más importantes, si bien teniendo presente que estos datos pueden disponer de alguna variación al alza debido a las viviendas que se ofertan fuera de estos canales de información. En todo caso, para establecer el indicador sólo se han considerado los datos oficiales, considerados como mínimos.

TERCERO. Desde el momento de elaboración del estudio a que se ha aludido en el fundamento de derecho anterior, la situación descrita en el mismo no ha hecho más que agravarse de forma exponencial y a gran velocidad, como evidencia el informe emitido por la Fundación Visit València en fecha 27 de mayo de 2024, que en la tipología de alojamiento turístico que identifica como “casa completa” (en la que se alquila una vivienda al completo sin convivir con el propietario u otros inquilinos), pone de manifiesto un preocupante incremento porcentual, en el total de la ciudad de València, de nada menos que el 33% producido en el plazo de un año, contabilizado desde abril de 2023 hasta abril de 2024.

En tan corto espacio de tiempo, como puede comprobarse, las viviendas turísticas comercializadas en las diferentes plataformas como “casa completa” han pasado de algo menos de 6.000 a una cifra cercana a las 8.000:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Id. Document: ekSj_2pn4_bwDj_aAOY_KhHA_J59s_3nE =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

	abr-23	ago-23	abr-24	Crec. abr23/abr24	Crec. ago23/abr24
Centro Histórico	1.812	1.968	2.061	14%	5%
Ruzafa y Ensanche	1.097	1.306	1.444	32%	11%
Pal. Congresos	220	285	448	104%	57%
CAC y Alameda	1.012	1.268	1.384	37%	9%
Playa, Marina y Poblados Marítimos	1.152	1.532	1.572	36%	3%
Albufera	121	139	145	20%	4%
Alrededores	518	699	841	62%	20%
Total	5.932	7.197	7.895	33%	10%

CUARTO. Avalan estas consideraciones los propios datos municipales, contenidos en sendos informes emitidos en fecha 27 de mayo de 2024 por los Servicios municipales de Licencias Urbanísticas y Licencias de Actividades, de los que se desprende claramente que en el último año, y especialmente en los meses transcurridos del año en curso y todavía más en las últimas semanas, se ha producido un alarmante crecimiento de la presentación de títulos habilitantes para nuevos usos terciarios de vivienda turística, y muy particularmente de las ubicadas en planta baja:

SOLICITUDES DESTINADAS A VIVIENDAS TURISTICAS – años 2015 a 2023			
	MEDIA ANUAL 2015-2018	MEDIA ANUAL 2109-2022	2023
Licencias solicitadas	26	75,25	214
Declaraciones responsables presentadas	0	16,75	242
TOTAL	26	92	456

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



SOLICITUDES DESTINADAS A VIVIENDAS TURISTICAS – año 2024						
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	2024
Licencias solicitadas	25	22	16	20	411	494
Declaraciones responsables presentadas	35	41	34	34	95	239
TOTAL	60	63	50	54	506	733

Respecto a licencias y declaraciones responsables de edificios destinados a usos hoteleros o viviendas/apartamentos turísticos en edificio de uso exclusivo, los datos son los siguientes:

SOLICITUDES DESTINADAS A EDIFICIOS HOTELEROS – años 2015 a 2024				
	2021	2022	2023	2024 (4 meses y 26 días)
Licencias / declaraciones responsables	21	16	19	15

SOLICITUDES DESTINADAS A EDIFICIOS HOTELEROS – meses 2024				
	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO (hasta el día 24)
Licencias / declaraciones responsables	3	1	3	7

QUINTO. De los estudios e informes anteriormente reseñados se desprende de forma incuestionable que en los últimos tiempos se viene produciendo en la ciudad de València un crecimiento constante y exponencial tanto de la efectiva apertura y comercialización en las plataformas digitales de nuevas viviendas turísticas, como de la presentación de nuevos títulos habilitantes dirigidos a la futura implantación de otras muchas.

Esta situación conlleva un riesgo cierto de desbordamiento de la capacidad de acogida de turismo que tiene nuestra ciudad, con las diversas afecciones negativas que ello puede provocar en la calidad del entorno urbano y en la convivencia ciudadana, que ya se vienen detectando y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



que podrían ir en aumento si no se aborda por las Administraciones Públicas competentes la tarea de arbitrar unos límites racionales y proporcionados que permitan la convivencia pacífica de los diversos usos presentes en la ciudad.

No debe perderse de vista que una de las principales virtudes de València desde el punto visto urbanístico y de ocupación del territorio, en su condición de típica ciudad mediterránea, es su indudable carácter de ciudad compacta y compleja, en la que la mixtura de los diversos usos que permiten el desarrollo de la funciones normales de la vida humana se revela como una característica fundamental, de tal forma que la ciudad solo puede funcionar correctamente si se garantiza un adecuado equilibrio entre las diferentes actividades del ser humano.

Además de lo anterior, también se están detectando externalidades negativas en el mercado residencial de nuestra ciudad, provocadas no solo por la conversión masiva de viviendas en alojamientos turísticos, sino también por la implantación de nuevos usos hoteleros en edificios anteriormente residenciales y la construcción de hoteles de nueva planta en parcelas de uso residencial, detrayendo del mercado residencial una importante cantidad de edificabilidad que los instrumentos de ordenación municipales habían concebido con destino residencial.

Por todo ello se considera conveniente, e incluso necesario, proceder al estudio de una nueva regulación en el planeamiento urbanístico del uso de viviendas de uso turístico, así como en general del uso terciario hotelero en parcelas de uso residencial.

SEXTO. La Sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo 898/2022, de 30 de junio, abordó la cuestión de la formación de jurisprudencia relativa a la interpretación del artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado en relación con la aplicación de la legislación urbanística en materia de suspensión cautelar del otorgamiento de licencias, sentando la siguiente doctrina jurisprudencial:

“Una Administración incumple las obligaciones que le incumben, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 de Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, cuando, con ocasión de la tramitación del procedimiento de modificación o revisión de una ordenanza municipal, adopta un Acuerdo de suspensión cautelar del otorgamiento de licencias sin ponderar si las limitaciones impuestas al desarrollo de actividades económicas puede justificarse por razones imperiosas de interés general vinculadas con el interés público referidos a garantizar la calidad del entorno urbano o la protección del medio ambiente, y sin comprobar ni verificar que tal medida resulta acorde con los principios de necesidad y proporcionalidad.”

A diferencia del supuesto de hecho analizado en la citada sentencia, el presente acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias no está vinculado a una modificación o revisión de una ordenanza municipal, sino de la regulación de un uso urbanístico contenida en las normas urbanísticas del PGOU. Además, no conviene perder de vista que el objeto del presente acuerdo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



es meramente la adopción de una medida cautelar, de naturaleza preventiva y de vigencia acotada en el tiempo conforme a la vigente normativa urbanística, pero sin predeterminar ninguna concreta prohibición de usos en la ordenación urbanística para cuyo estudio se acuerda la suspensión.

Pese a todo ello, a la vista de trascrita doctrina jurisprudencial y por razones de seguridad jurídica, se considera conveniente proceder a la justificación de que este acuerdo de suspensión da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5 de Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, que dispone lo siguiente:

“1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier limite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.”

En consecuencia, la norma trascrita exige la justificación de las siguientes cuestiones:

A) Motivación de la necesidad de la medida adoptada en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general:

El concepto de “razón imperiosa de interés general” no es estático, sino dinámico, pero acotado jurisprudencialmente, pues tienen tal consideración las expresamente declaradas como tales por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas. Así, el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, comúnmente conocida como “Ley paraguas”, define el concepto de “razón imperiosa de interés general” como la razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas a una relación en la que figuran la protección del medio ambiente y del entorno urbano, así como la protección de los derechos, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido por el artículo 47 de la Constitución Española.

En este sentido, la suspensión cautelar objeto de este acuerdo persigue como objetivo esencial de interés general la protección del medio ambiente y del entorno urbano, que se ven seriamente amenazados por los diferentes efectos negativos que puede provocar la proliferación de viviendas turísticas en la ciudad consolidada, como son los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



- Saturación de los espacios e infraestructuras públicas, como calles peatonales, plazas, espacios libres o parques, provocada por la excesiva presencia de visitantes, lo que va en detrimento de calidad de estos espacios para su uso por la población residente.
- Descompensación de los estándares dotacionales, pues las reservas de suelo dotacional público destinado tanto las zonas verdes como a equipamientos se calculan por los instrumentos de ordenación en proporción a la edificabilidad residencial prevista, con la finalidad de garantizar unos estándares de calidad urbana para las personas residentes, por lo que su destino posterior a usos diferentes del residencial produce un evidente desajuste en la planificación urbanística.
- Desaparición del comercio local tradicional destinado a cubrir las necesidades de los residentes, al adaptarse la oferta comercial al turismo, con cambios de horarios, precios y tipología de los comercios, orientados en las zonas saturadas casi exclusivamente a la venta de productos básicos para turistas y oferta de restauración y ocio nocturno.
- En el mismo sentido, se produce también la orientación al turismo de la prestación de los servicios urbanos (oficinas de información turística, guías turísticos, alquiler de bicicletas o patinetes, etc.).
- Problemas de convivencia ciudadana con la población residente, debido a las molestias de diversa índole provocadas por determinados colectivos de turistas, como evidencian las numerosas denuncias presentada por infracción de la normativa sobre contaminación acústica.

Así mismo, esta suspensión cautelar también persigue un segundo objetivo de interés general, no menos importante que el anterior, como es garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, pues el crecimiento desmesurado de las viviendas turísticas y de otros usos terciarios hoteleros en inmuebles de uso residencial también puede producir una serie de externalidades negativas, como son las siguientes:

- Ante un demanda estable o incluso en crecimiento, la disminución de la oferta en el mercado inmobiliario residencial, tanto en régimen alquiler tradicional sujeto a la normativa sobre arrendamientos urbanos como en régimen de compraventa, produce como efecto inmediato -junto con otros factores socioeconómicos- un incremento de los precios, tal y como viene sucediendo en los últimos años de forma comprobada estadísticamente.
- Este incremento de precios de alquiler residencial y venta de viviendas provoca como efecto la denominada “gentrificación turística”, consistente en el desplazamiento paulatino de la población residente de un barrio como consecuencia de la revalorización de precios provocada por la demanda turística.
- Así mismo, el indicado incremento de precios dificulta enormemente el acceso de los jóvenes al mercado residencial, retrasando cada vez la edad de emancipación y frustrando la legítima expectativa de desarrollar un proyecto vital propio e independiente.

B) Justificación de la necesidad y proporcionalidad de la medida adoptada:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Una vez se ha dejado constancia de que la suspensión del otorgamiento de licencias acordada se basa en razones imperiosas de interés general, se debe justificar también que tal medida es respetuosa con los principios de necesidad y proporcionalidad recogidos en el artículo 5 de Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, es decir, procede analizar la posible existencia de otros medios menos restrictivos que igualmente permitieran alcanzar la satisfacción de los objetivos de interés general perseguidos, como son la protección del entorno urbano y el medio ambiente, así como del derecho a la vivienda.

A estos efectos, partiendo del enorme y rápido crecimiento del uso terciario de viviendas turísticas que se viene produciendo en la ciudad de València en los últimos meses, evidenciado en los estudios e informes a que se ha aludido anteriormente, consideramos que solo la medida cautelar de suspensión de licencias tiene la suficiente virtualidad para garantizar la consecución de los fines de interés general pretendidos, pues solo esta medida puede impedir con garantías de éxito que en poco tiempo se consoliden numerosas situaciones de derecho contrarias a la nueva ordenación urbanística ahora en estudio.

Otro tipo de medidas de menor intensidad, como el intento de concertación de voluntades o suscripción de convenios con las entidades representativas de los sectores económicos afectados, aun no siendo descartables, carecerían de la necesaria eficacia jurídica, pues además de que no serían inmediatas, no tendrían en ningún caso efecto vinculante para sus asociados, por lo que finalmente todo se haría depender de la libre voluntad del respectivo operador económico.

Igualmente, en la situación actual, en la que solo en el mes de mayo se han presentado en el Ayuntamiento de València nada menos que 506 nuevos títulos habilitantes de viviendas turísticas, tampoco resultaría una opción acertada ni eficaz para la consecución de los fines de interés general pretendidos proceder simplemente a la elaboración de la modificación de planeamiento, llevar a cabo su evaluación ambiental estratégica y confiar en la suspensión automática que se produciría *ex lege* en el momento de su sometimiento a información pública, pues en los meses que pudieran transcurrir hasta que se alcanzara este último hito sin duda se desbordaría todavía con mayor intensidad la presentación de nuevos títulos habilitantes de viviendas turísticas, especialmente en plantas bajas, como evidencian los datos contrastados de los últimos meses.

Por otra parte, en aplicación de los principios legales de necesidad y proporcionalidad, se ha procurado acotar la medida de suspensión de licencias adoptada en sus vertientes formal, temporal, territorial y material o sustantiva, de forma que no tenga un carácter general e indiscriminado, con la voluntad de que su extensión abarque únicamente aquello que se ha valorado como necesario para la consecución de los fines de interés general perseguidos. Así, la suspensión de licencias acordadas se limitado en los siguientes aspectos:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



a) Desde un punto de vista formal, relativo a las clases de títulos habilitantes afectados por la suspensión de entre los relacionados en el artículo 68.1 del TRLOTUP, únicamente afectará la medida acordada a las licencias de edificación para la implantación de nuevos usos terciarios hoteleros; entendido por edificación todo aquello que tenga tal consideración conforme a la vigente normativa estatal y autonómica en esta materia (art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y artículo 2.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación), incluidos los títulos dirigidos al cambio de los usos del edificio o de una parte del mismo.

Por el contrario, se han excluido de la suspensión aquellas licencias u otros títulos habilitantes que, aun citados expresamente en el artículo 68.1 del TRLOTUP, se ha considerado que en nada pueden perjudicar a los fines de interés general perseguidos, como son los siguientes:

- La parcelación de terrenos.
- Las obras de demolición.
- Las obras de mera reforma, que no suponga alteración estructural, relativas a edificios o partes del mismo que tengan previamente autorizado el uso terciario.

b) Desde el punto de vista material o sustantivo, se han excluido también de la suspensión aquellos inmuebles, cualquiera que sea su ubicación, cuyo desarrollo se ha considerado que no perjudica a los fines de interés general perseguidos, como son los siguientes:

- Aquellos que tengan asignado el uso terciario exclusivo por el planeamiento vigente, pues en este caso ya existe una decisión consciente del plan de atribuir a la parcela en cuestión un uso terciario, de forma que su destino a usos terciarios hoteleros no está detrayendo edificabilidad potencial del mercado residencial ni perjudicando negativamente al entorno urbano.
- Aquellos que cuenten con licencia o declaración responsable que autorice el uso terciario en planta primera, siempre que dispongan o puedan disponer de acceso independiente desde la vía pública, pues tampoco producen como efecto la transformación de viviendas existentes en nuevos alojamientos turísticos, no inciden de forma negativa en el tejido comercial tradicional, que puede seguir albergándose en la planta baja, y las posibles molestias a los residentes en el edificio resultan minimizadas como consecuencia de la existencia de acceso independiente desde la vía pública.

c) Desde el punto de vista temporal, la suspensión no afectará a aquellas solicitudes de licencia que en el momento en que cobre eficacia la suspensión sean autorizables, cuenten con la documentación legalmente exigible y haya transcurrido su respectivo plazo de resolución y notificación previsto en la normativa urbanística.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Tampoco afectará la presente suspensión a la eficacia de las declaraciones responsables presentadas con anterioridad al día de la publicación del acuerdo en el DOGV, siempre que en dicho momento conste presentada en el Ayuntamiento de València la documentación que preceptivamente debe acompañar a la declaración responsable de conformidad con la normativa vigente.

d) Finalmente, desde el punto de vista territorial, la suspensión de licencias afectará a los terrenos clasificados como suelo urbano cuyo uso global o dominante sea el residencial, situados dentro del ámbito físico de la “Ciutat Central” (así definida por el Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios de la Ciudad de València, aprobado por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de 28 de junio de 2018), y también a los situados fuera la “Ciutat Central” en los que la incidencia real de las viviendas turísticas y demás usos terciarios hoteleros no pueda considerarse como nula o escasa, que serán aquellos barrios en los que la incidencia sea superior a 1 plaza hotelera / 100 habitantes.

Superan este límite, ya en los datos obtenidos en mayo de 2023 –presumiblemente a fecha de hoy la incidencia será todavía superior- los barrios situados fuera la “Ciutat Central” que a continuación se relacionan, en los que, por tanto, sí se producirá la suspensión:

- Benimàmet.
- Carpesa.
- Poble Nou.
- La Punta.
- El Palmar.
- El Saler.
- El Perellonet.

Ciertamente, también existen algunos barrios dentro de la “Ciutat Central” en los que incidencia real del uso de viviendas turísticas puede considerarse como escasa en aplicación de los límites anteriores (al menos así era tomando los datos obtenidos en mayo de 2023), como son los barrios de Patraix, Tres Forques, Jaume Roig, Orriols, Malilla o La Llum, pero su exclusión de la suspensión se ha valorado como perjudicial para la adecuada consecución de los fines de interés general perseguidos, pues muy probablemente produciría un rápido efecto de mancha de aceite desde los barrios colindantes más saturados en los que sí operaría en todo caso la suspensión.

No se trata de un mera hipótesis, sino de un efecto constatado que ya se produjo en nuestra ciudad cuando se aprobaron las suspensiones de licencias en Ciutat Vella y en el Cabanyal-Canyameler, lo que provocó un inmediato desplazamiento de la presión de las viviendas turísticas hacia los barrios colindantes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Ese mismo riesgo se correría ahora si se excluyeran de la suspensión concretos barrios ubicados dentro de la “Ciutat Cental” y, por tanto, no muy lejanos del centro de la ciudad. Por el contrario, se ha considerado que el riesgo es menor en aquellos barrios con baja incidencia de viviendas turísticas ubicados fuera de la “Ciutat Central”, pues se presume que la presión sobre ellos será menor. Ello sin perjuicio de que en los próximos meses se comprobara estadísticamente que esta valoración es errónea, en cuyo caso podría ampliarse la suspensión a aquellos barrios en los que se considerase necesario.

En consecuencia, en aplicación de los criterios expresados quedan excluidos de la suspensión:

- Los sectores urbanos o urbanizables cuyo uso global o dominante sea el terciario o el industrial.
- Los terrenos clasificados como suelo urbano cuyo uso global o dominante sea el residencial, situados fuera del ámbito físico de la “Ciutat Central”, en los que la incidencia real de las viviendas turísticas y demás usos terciarios hoteleros se considera nula o escasa.

Así mismo, se excluyen de la suspensión los siguientes terrenos clasificados como suelo urbano que ya cuentan con una regulación específica del uso terciario de vivienda turística, que son los comprendidos en el ámbito físico ordenado por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, que comprende la total superficie del área funcional 01, y pequeñas partes de las áreas funcionales 02 y 03.
- Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, que comprende una parte importante de la superficie del área funcional 08, y pequeñas partes del área funcional 07.

En conclusión, la medida de suspensión cautelar de la tramitación y el otorgamiento de licencias para la implantación de nuevos usos terciarios hotelero resulta acorde con los principios de necesidad y proporcionalidad enunciados en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía para la Unidad de Mercado.

SÉPTIMO. En virtud de lo dispuesto 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, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

Id. Document: ekSj 2pn4 bwDj aAOY KhhA J59s 3hE =
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



OCTAVO. El órgano competente para acordar la suspensión del otorgamiento de licencias es el Pleno, en virtud de lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, pues aunque el acuerdo consiste en la adopción de una simple medida cautelar de naturaleza preventiva, su efecto inmediato es la suspensión temporal de la eficacia de una parte de las previsiones normativas contenidas en un instrumento de planeamiento general, puesto que la vigente normativa municipal reguladora del uso terciario hotelero se encuentra en las normas urbanísticas del PGOU.

Resulta exigible el voto favorable de la mayoría simple, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.2 de la citada Ley 7/1985, por no ser un acuerdo plenario adoptado en la tramitación de un instrumento de planeamiento general, ya que al tratarse de una suspensión cautelar o preventiva dicha tramitación todavía no ha dado comienzo.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de derecho, previa declaración de urgencia, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO. Suspender la tramitación y el otorgamiento de licencias de edificación para la implantación de nuevos usos terciarios hoteleros, para los ámbitos que más adelante se determinan, con el fin de facilitar el estudio de la reforma de la ordenación urbanística, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 68.1 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TLOTUP).

A los efectos de la presente suspensión, se entenderá por licencias de edificación todas aquellas que habiliten para la realización de actuaciones que tengan la consideración de edificación conforme a la vigente normativa estatal y autonómica en esta materia (art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y artículo 2.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación), incluidas aquellas que consistan en el cambio de los usos del edificio o de una parte del mismo, siempre que su objeto sean nuevos usos terciarios hoteleros.

Por el contrario, no afectará la presente suspensión a las licencias u otros títulos habilitantes urbanísticos cuyo objeto sea la realización de las siguientes actuaciones:

- La parcelación de terrenos.
- Las obras de demolición.
- Las obras de mera reforma, que no suponga alteración estructural, relativas a edificios o partes del mismo que tengan previamente autorizado el uso terciario.

SEGUNDO. La suspensión acordada se extenderá a la eficacia de las declaraciones responsables que se presenten a partir del día de la publicación del presente acuerdo en el Diari

Id. Document: ekSj 2pn4 bwDj aAOY KhhA J59s 3hE =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Oficial de la Generalitat Valenciana, cuando sea este el título habilitante urbanístico legalmente exigible para la realización de las actuaciones de edificación definidas en el punto anterior.

Por el contrario, no afectará la presente suspensión a la eficacia de las declaraciones responsables presentadas con anterioridad al día de la publicación del presente acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, siempre que en dicho momento conste presentada en el Ayuntamiento de València la documentación que preceptivamente debe acompañar a la declaración responsable de conformidad con la normativa vigente.

TERCERO. La suspensión acordada en el punto primero se extenderá, desde el punto de vista territorial, a los terrenos clasificados como suelo urbano cuyo uso global o dominante sea el residencial -incluidos los formalmente clasificados por el PGOU como suelo urbanizable cuyas obras de urbanización hayan concluido-, en los que concurra alguna de las siguientes condiciones:

1ª. Que estén situados dentro del ámbito físico de la “Ciutat Central” (así definida por el Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios de la Ciudad de València, aprobado por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de 28 de junio de 2018).

2ª. Que estén situados fuera del ámbito físico de la “Ciutat Central” y la incidencia real de las viviendas turísticas y demás usos terciarios hoteleros no pueda considerarse como nula o escasa, situación en la que se encuentran los siguientes barrios:

- Benimàmet
- Carpesa.
- Poble Nou.
- La Punta.
- El Palmar.
- El Saler.
- El Perellonet.

A la inversa, quedan excluidos de la suspensión:

- Los sectores urbanos o urbanizables cuyo uso global o dominante sea el terciario o el industrial.
- Los terrenos clasificados como suelo urbano cuyo uso global o dominante sea el residencial, situados fuera del ámbito físico de la “Ciutat Central”, en los que la incidencia real de las viviendas turísticas y demás usos terciarios hoteleros se considera nula o escasa, que son los barrios que no figuran en la relación anterior.

Así mismo, se excluyen de esta suspensión los siguientes terrenos clasificados como suelo urbano que ya cuentan con una regulación específica del uso terciario de vivienda turística, que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



son los comprendidos en el ámbito físico ordenado por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, que comprende la total superficie del área funcional 01, y pequeñas partes de las áreas funcionales 02 y 03.
- Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, que comprende una parte importante de la superficie del área funcional 08, y pequeñas partes del área funcional 07.

Cuarto. Quedarán excluidos de la suspensión del otorgamiento de licencias acordada, desde el punto de vista material, los siguientes inmuebles, cualquiera que sea su ubicación:

- Aquellos que tengan asignado el uso terciario exclusivo por el planeamiento vigente.
- Aquellos que cuenten con licencia o declaración responsable que autorice el uso terciario en planta primera, siempre que dispongan o puedan disponer de acceso independiente desde la vía pública.

Quinto. Continuar con el Plan de Inspección de viviendas turísticas incidiendo especialmente en la inspección de aquellas ubicadas en planta baja, de conformidad con lo acordado por la Comisión Informativa de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática en su sesión de 22 de mayo de 2024.»

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	29/05/2024	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135