FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

INFORME SOBRE LA PROPUESTA DE REGULACION DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

enero 2025

"Los que sean legales y estén registrados en Turismo no tienen nada que temer pero sí los que sean ilegales …"

Juan Giner, concejal urbanismo. LEVANTE 31/10/2025

La vivienda el problema, la saturación turística una de las causas

El problema de acceso a una vivienda asequible y de calidad es uno de los desafíos a los que tiene que dar respuesta el movimiento vecinal en la ciudad de Valencia.

Y en esta defensa de la vivienda, la medida más inmediata es exigir que se ponga coto a la enloquecida carrera de pisos turísticos que especulan con los barrios residenciales, sean o no históricos, los degradan y encarecen.

La *FAAVV de Valencia* lleva tiempo promoviendo debates, acciones y propuestas denunciando la especulación existente en torno al alojamiento turístico y la explotación del espacio público; exigiendo respuestas a los poderes públicos. Hoy, gracias en buena parte a este empeño, hay una mayoría social que ve el crecimiento de la industria turística como la causante de la burbuja inmobiliaria que asola la ciudad.

Citando expresamente este malestar y las quejas vecinales el ayuntamiento de València acordó el pasado 31 de enero tramitar una propuesta para limitar la actividad de los apartamentos turísticos; en el presente informe se hace un resumen de la propuesta publicitada y se señalan aspectos clave que deberían ser abordados en su tramitación para que esta no sea una norma incumplida más.

Sabemos que el problema de la vivienda tiene raíces más amplias como es la mercantilización de la ciudad o el uso especulativo del suelo urbano aprovechando los cambios en la movilidad de las personas, pero ya no hay duda de que frenar la especulación que gira en torno a la industria del turismo es un paso indispensable.

1. El acuerdo publicitado

Tras la aprobación de la moratoria de licencias hoteleras en la ciudad de mayo del pasado año, ahora la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valencia se propone tramitar una modificación del PGOU de gran calado; quiere fijar en la norma unos índices o ratios máximos de ocupación hotelera para hacer frente, fundamentalmente, a los problemas que ocasiona el descontrolado crecimiento de los apartamentos turísticos, sea en viviendas residenciales o en bloque exclusivo.

Una propuesta a la que tenemos que responder, por supuesto al ayuntamiento, pero también a los vecinos y vecinas de los barrios de la ciudad que demandan saber qué se hace por el derecho a una vivienda digna.

El presente informe se ha elaborado a partir de los comunicados oficiales y de un borrador de documento fechado en enero de 2025, un documento que se divide prácticamente en dos partes, una memoria, síntesis de diferentes informes y una propuesta de modificación de determinados artículos del PGOU sobre la regulación de los usos hoteleros.

2. La memoria presenta una normativa llena de buenas intenciones

El diagnóstico se resume en las siguientes líneas de actuación

a) Evitar la pérdida del uso residencial en la ciudad y su sustitución por el uso turístico de la vivienda.
   - Reconoce que en la ciudad de València existen procesos de gentrificación consecuencia de movimientos especulativos
   - Toma en consideración el hecho de que las asociaciones vecinales denuncien que los espacios públicos y la vivienda estén sometidos a una sobreexplotación por parte del sector del ocio y del turismo
   - Reseña el crecimiento acelerado de los últimos años como problema, especialmente en los últimos años

b) Evitar interferencias en el normal funcionamiento del mercado de la vivienda.
   - Relaciona el incremento del precio de la vivienda como unos de los efectos adversos de las VUT.
   - La oferta se concentra en determinados distritos aunque se constata que se expande por toda la ciudad

c) Garantizar unas buenas condiciones de acceso a la vivienda por parte de la población.
   - Necesidad de profundizar en las implicaciones de las VUT sobre el modelo turístico y sobre el modelo de ciudad y la calidad de vida de sus residentes atendiendo a la salida de viviendas residenciales al alquiler turístico y a la calidad de vida de las personas en la convivencia vecinal.

d) Garantizar la calidad del entorno urbano y la sostenibilidad en el turismo,
   - Las VUT se posiciona en el segmento de producto de precios más bajos, por lo que induce una menor contribución económica en el destino a través del gasto medio diario que hacen los turistas que se alojan en ellas.

En consecuencia en la memoria se recomienda:

1. Mantener la moratoria hasta el final del procedimiento
2. Establecer ratios de capacidad de alojamiento hotelero por zonas que identifiquen la presión turística sobre los barrios y distritos
3. La creación del registro público municipal de alojamiento hotelero
4. Reforzar y acelerar el control sobre las VUT que no cumplen la normativa.

3. Los informes de los servicios municipales de licencias urbanísticas y actividades en relación con el alojamiento turístico registrado

A pesar del amplio apartado dedicado a las referencias a las bases de datos municipales en la memoria sorprende que no aclare el documento cuantas licencias o títulos habilitantes hay en la ciudad de conjuntos turísticos, hoteles, albergues y, especialmente, de las VUT; de hecho adjunta un cuadro comparativo que precisamente da cuenta de la confusión reinante:

Comparativa datos sobre conjuntos turísticos y viviendas turísticas según la fuente					
Ayuntamiento		Registro GV		Plataformas	
Unidades	Plazas	Unidades	Plazas	Unidades	Plazas
1.836	7.073	5.848	27.094	11.612	40.464

En el informe se reseña la avalancha de solicitudes registradas en 2023 y, especialmente, en los cinco primeros meses del año 2024 y que supuso el colapso de los servicios técnicos que debían tramitar e informar los expedientes.

En el documento se cita que desde 2018 se han solicitado 2.597 certificados de compatibilidad y 1.317 solicitudes de licencia pero sin concretar como se han resuelto, ni cuantas se han concedido sin dar detalles de tipologías o sobre los admitidos a trámite.

Se cita la existencia de listados, ficheros informáticos y mapas adjuntos al documento a los que no hemos tenido acceso (¡).

Todo ello, la falta de datos fiables y la falta de precisión sobre qué fuentes se utilizan en cada momento resta credibilidad a los datos que se manejan, y por tanto a la validez y firmeza de la propuesta.

4. Estos son los cambios normativos que se proponen:

La regulación que propone el Ayuntamiento consiste en la modificación de determinados artículos del PGU de València y que hacen referencia a los usos terciarios hoteleros.

A. Modifica la definición de uso terciario hotelero (*Tho*); Art. 7.5

Precisa que se considera como *Tho* (uso terciario hotelero) únicamente el alquiler temporal al que le sea de aplicación la normativa sobre turismo (max. 10 dias), excluyendo el alquiler de corta estancia.

Sustituye, en la definición, la referencia a "apartamentos en régimen de explotación hotelera" por "*viviendas de uso turístico, y bloques y conjuntos de apartamentos en régimen de explotación hotelera*"

B. Modifica el régimen de compatibilidad entre los usos terciarios hoteleros y residenciales, 6.6, 6.17, 6.23 y 6.28

Señala que las *Tho* en edificio de uso mixto (residencial/terciario) se ubicarán "*con carácter general*" en planta baja y siempre que ocupen la totalidad de los locales en planta, pudiendo disponer también de los sótanos.
"*Excepcionalmente*" podrán ocupar plantas superiores a la baja si tienen acceso independiente.

C. Añade un articulado adicional para definir tres indicadores de saturación turística y la creación del registro municipal de apartamentos turísticos.

- *Indicador de saturación del alojamiento turístico*
  Número de plazas turísticas existentes por el número de habitantes empadronados (distrito o barrio), max 8%
- *Indicador de los efectos de la implantación de las viviendas turísticas sobre el tejido residencial*
  Número de apartamentos turísticos por vivienda (distrito/barrio), max 2% y un 5% en manzana
- *Indicador de afección de la vivienda turística sobre el tejido comercial*
  Numero de VUT en bajos por comercios (en una manzana), 15%.

En este artículo, propone, además la creación de un registro público de VUT y realiza una vaga referencia sobre la necesidad de planes de inspección.

Zonas saturadas:

Se consideran zonas saturadas las que sobrepasan estos indicadores, en cuyo caso no se admitirán nuevas licencias.

Se grafían estas zonas en un plano de zonas saturadas al que no hemos tenido acceso

Anualmente se incluirá un nuevo plano indicativo de la situación de saturación turística de barrios y distritos.

Con dos excepciones, si se trata de hoteles de 5 estrellas y el indicador de saturación no supera el 20%, o si se trata de parcelas para uso terciario, industrial o dotacional.

Se introduce una limitación a los cambios de uso solo para hoteles de más de 100 habitaciones que se construyan en parcelas calificadas como de uso residencial.

Registro municipal de vivienda turísticas

Aquellas viviendas turísticas que dispongan u obtengan la licencia municipal o título habilitante serán incluidas en un registro municipal y público, de efectos estadísticos, que podrá ser consultado desde la *web* municipal para conocimiento del público en general

Inspección

El Ayuntamiento de Valencia desarrollará un plan de inspecciones para verificar el cumplimiento de esta normativa y, en su caso, clausurar aquellos establecimientos de alojamiento turístico que hayan sido implantados sin el preceptivo título habilitante o sin cumplir el contenido o las condiciones incluidas en dicho título.

Cambian los discursos, ahora deben cambiar las políticas

Los argumentos expuestos en los distintos informes citados en la exposición de motivos del acuerdo de la JGL para limitar el alojamiento turístico en la ciudad son incontestables: la actividad de los pisos turísticos son un problema de primer orden, afecta a la calidad de vida de las personas y propicia la especulación con la vivienda residencial.

Ya no es posible mirar para otro lado, seguir hablando de crecimiento del turismo está mal visto, ya no vende; la mayoritaria percepción social sobre que los problemas de la vivienda están relacionados con el acelerado y descontrolado crecimiento del turismo, está obligando, por fin, a cambiar el discurso dominante.

Cambian el discurso, pero está por ver que cambien los hechos. Todo este cúmulo de declaraciones de momento son más propaganda que realidad.

Tarde y sin prácticamente dar explicaciones (todo son comunicados de prensa con datos medio velados) la agenda del movimiento vecinal parece abrirse paso en el ayuntamiento. Primero fueron las limitaciones en los PEP de Ciutat Vella y Cabanyal, luego la moratoria, ahora los límites a la ocupación hotelera y endurecimiento del régimen sancionador.

Pero el problema sigue creciendo, el alquiler residencial por habitaciones se generaliza, se encarece el precio de la vivienda y se degrada la convivencia. El retorno de las campañas de promoción turística en el exterior las pagamos aquí los residentes en el precio y calidad de la vivienda.

No cabe duda de que la propuesta del equipo de gobierno municipal es atrevida y debe ser tomada en consideración, pues al marcar indicadores límite de saturación para un distrito lo hace también para la ciudad. Si Valencia fuera, por ejemplo, un distrito único, la capacidad máxima de alojamiento no podría superar el 8% de su población, es decir 64.740 plazas, o no podría haber más de 8.300 apartamentos turísticos, un 2% sobre el total de viviendas, cifras prácticamente superadas en la realidad.

	Anuario estadístico municipal				Visit Valencia	
	Residentes	Viviendas	8% Plz/Res	2% VUT/Viv	8% Plz/Res	2% VUT/Viv
València	809.501	414.990	64.760	8.300	56.879	10.516
C Vella	28.763	20.220	2.301	404	9.972	1.100

Pero esta propuesta arrastra de entrada un problema de credibilidad mientras no se aborde con rigor el cumplimiento de las normas y del propio PGOU. En la hacienda municipal solo constan 1.939 apartamentos turísticos, escasamente un 20% de la oferta en el mercado. Solo pasos decididos contra esa brecha pueden hacer creíble la propuesta.

Es necesario urgir un dialogo real con el ayuntamiento sobre la propuesta hecha pública, y **es necesario comenzar precisamente por el último apartado, el de los planes de inspección y recuperación de vivienda**, deberíamos hablar de medios, procedimientos y resultados. Todo lo demás, como diría aquél, son *bufas de pato*.

Todas las medidas propuestas en el acuerdo difícilmente tendrán vigencia durante el presente mandato municipal pues requieren de una tramitación larga e incierta. Además adolecen de una manifiesta falta de credibilidad, la misma falta de credibilidad que las moratorias decretadas o las limitaciones ya existentes en Ciutat Vella o Cabanyal.

Por lo que es necesario exigirle al ayuntamiento que actúe sin más dilación con los recursos que sí tiene, que sea más transparente y actúe menos de cara a la galería.

Recuperar vivienda residencial, revertir el uso terciario hotelero debe ser la prioridad, tanto para recobrar la confianza en el gobierno de la ciudad como para atenuar la emergencia habitacional que no es solo económica, lo es también generacional.

A continuación se reseñan los aspectos críticos de la propuesta a debatir:

A. La moratoria y la foto del instante.
   Licencias existentes y en trámite, tipologías, dimensionemos el problema.
B. Las fuentes de datos y los indicadores.
   Las fuentes deben ser coherentes y fiables y no únicamente administrativas. El acceso público a los datos. Validación de los indicadores.
C. Los alquileres por temporada en la normativa turística / vacacional.
   El alquiler de corta estancia también es una actividad terciaria hotelera.
D. Las VUT que operan en la actualidad con/sin título habilitante.
   El autoregistro de apartamentos turísticos de la GV no es en ningún caso habilitante para el ejercicio de la actividad. Son legales solo aquellas actividades que cumplen el PGOU.
E. Procedimiento de adquisición/pérdida del título habilitante. Ordenanza?
   Este procedimiento debería ser reglado mediante ordenanza
F. Protocolos de inspección y procedimiento sancionador. Ordenanza?
   Este procedimiento debería ser reglado mediante ordenanza
G. La regulación de las VUT de Ciutat Vella y Cabanyal.
   Deberían formar parte de la moratoria y contar con planes específicos de reversión de apartamentos turísticos.
H. El Observatorio del Turismo y el Ocio.
   Planificar adecuadamente el uso mercantil del espacio público y el alojamiento temporal requiere de instancias que den cuenta de indicadores de calidad urbana.
I. Los cambios de uso residencial a terciario
   Los cambios de uso en edificios no deben estar limitados a supuestos concretos.

En conclusión, esta sería la relación de temas a abordar en el proceso de trámite que será lento y mediado por las empresas del sector. Por ello resulta aconsejable diseñar un conjunto de acciones que mantengan vivo el interés de la ciudadanía por las políticas sobre turismo y vivienda que están en juego.

El gobierno municipal lleva meses instalado en una intensa campaña promoción turística, podríamos decir que de “propaganda”, pero dirigida al interior, a los residentes de la ciudad, para persuadirnos de la gran cantidad de cosas que hace en defensa de nuestro bienestar y que todo va a ser sostenible, y de color verde.

Son continuos los anuncios sobre campañas de inspección, ordenes de cierre, moratorias, y ahora sanciones y límites al crecimiento turístico, aunque la realidad sea tozuda y nos muestre cada mañana en las páginas del Idealista el continuo crecimiento de los precios de la vivienda y la desaparición del alquiler residencial.

Es necesario contraponer la propaganda oficial con la cotidianidad de la vida en los barrios, tenemos que contar las historias de las cosas que pasan en nuestras calles con la vivienda y con el espacio público, con la mercantilización de la vida vecinal, y con esos argumentos interpelar al ayuntamiento, a AUMSA, al EVha, y a quien haga falta.

Hemos de conseguir que se hable de la gran cantidad de cosas que podrían hacerse para recuperar vivienda residencial con algo de voluntad política.

FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

1. Los Datos

Plazas hoteleras / Residentes -- Viviendas uso turístico / viviendas residenciales

2021	Residentes	Viviendas	8% Plz/Res	2% VUT/Viv	8% Plz/Res	2% VUT/Viv
1. Ciutat Vella	28.763	20.220	2.301	404	9.972	1.100
2. l'Eixample	43.565	25.386	3.485	508	3.146	
3. Extramurs	49.335	27.822	3.947	556	3.183	915
4. Campanar	39.846	18.546	3.188	371		
5. la Saïdia	47.499	24.267	3.800	485	3.907	797
6. el Pla del Real	30.680	15.714	2.454	314		
7. l'Olivereta	49.584	23.898	3.967	478		
8. Patraix	58.333	27.150	4.667	543		
9. Jesús	52.585	25.014	4.207	500		
10. Qu. Carreres	76.572	36.189	6.126	724		1.117
11. P. Marítims	55.897	30.303	4.472	606	6.786	2.401
12. Camins al Grau	66.245	32.013	5.300	640	7.808	1.529
13. Algirós	35.819	20.463	2.866	409		
14. Benimaclet	28.317	15.429	2.265	309		
15. Rascanya	54.605	24.090	4.368	482		
16. Benicalap	48.706	21.816	3.896	436		
17. Pobles del Nord	6.875	3.495	550	70		
18. Pobles l'Oest	14.758	7.155	1.181	143		
19. Pobles Sud	21.517	16.023	1.721	320		
València	809.501	414.990	64.760	8.300	56.879	10.516

La oferta turística de la ciudad de Valencia es actualmente de 23’09 plazas hoteleras por cada 1.000 habitantes (Castro Consulting 2023)

En materia de vivienda turística (VUT), la oferta de la ciudad de Valencia es de 31’52 plazas turísticas por cada 1.000 habitantes (contadas a razón de 4’46 plazas por unidad de vivienda) (Castro Consulting 2023)

Según VIUTUR (asociación patronal pisos turísticos):
Viviendas vacías 36.934
Pisos turísticos 6.640

2. Las modificaciones propuestas en las Normas Urbanísticas del Plan General de València al detalle

Artículo 7.5 Uso Terciario (T)

Redacción actual

2. 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, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)

Redacción propuesta

2. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades sujetas a la legislación específica en materia de turismo que se desarrollan en establecimientos abiertos al público y cuyo objeto es proporcionar alojamiento temporal a las personas con o sin prestación de otros servicios de carácter común o complementario. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos hoteleros:

a) Hoteles, hostales, pensiones, viviendas de uso turístico, y bloques y conjuntos de apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

Artículo 6.6.-Usos [en Zona de Conjuntos Históricos Protegidos (CHP)]

Redacción actual

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

Redacción propuesta ----------

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, 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.

Si se ubican en edificio de uso mixto con uso principal residencial, deberán cumplirse las además siguientes condiciones:

- *Con carácter general se ubicarán en planta baja, siempre que la actividad ocupe la totalidad de los locales en planta baja de la parcela.*
- *Excepcionalmente podrán ubicarse también en plantas superiores a la baja, siempre que por debajo de las mismas no existan usos residenciales, y dichas plantas se encuentren ocupadas en su totalidad por usos terciarios no comerciales ni recreativos o por usos residenciales y cuenten con acceso desde la vía pública mediante núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los que sirvan a los usos residenciales.*

En todo caso, se estará a las limitaciones y condiciones de implantación establecidas en la disposición adicional tercera de estas normas.

Cambios de redacción en el mismo sentido en los artículos:

Artículo 6.17.- Usos. [en Zona de Ensanche (ENS)]

Artículo 6.23.- Usos. [en Zona de Edificación Abierta (EDA)]

Artículo 6.28.- Usos. [en Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA)]

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. -

Articulado añadido ----------

Normas específicas reguladoras del uso hotelero (Tho.1)

1.1.- El ámbito subjetivo de la presente regulación es el uso hotelero Tho.1, comprensivo de las actividades sujetas a la legislación específica en materia de turismo

2.2.- Indicador de saturación de alojamientos turísticos (A): [max 8%]

A = Nº plazas turísticas / Nº habitantes (%) [ámbito ¿?]

2.3.- Indicador de afección del alojamiento turístico sobre el tejido residencial (B) [max 2% por barrio] [max 5% por manzana]

B = Nº (VUT + AUT) / Nº viviendas (%)

Donde:

- VUT : viviendas de uso turístico con referencia catastral en cada barrio y manzana.
- AUT: unidades de apartamento turístico incluidas en bloques/conjuntos de apartamentos turísticos, en cada barrio y manzana.

2.4.- Indicador de diversidad de usos terciarios (C) [max 15%]

C = Nº LAT en planta baja / Nº locales uso terciario en planta baja (%)

Donde:

- LAT: Establecimientos de alojamiento turístico de cualquier tipo (Tho.1)

Las VUT en el PEP Ciutat Vella

Distingue dos usos terciarios de alojamiento ocasional, el hotelero (Tho) y el Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt)

En subámbito de predominancia residencial (ART 6.8) prohibido Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt) y hotelero (Th1) con alguna excepción (edificios singulares)

En subámbito de predominancia terciaria (ART 6.9) Uso Terciario hotelero (Tho.1): solo se admiten nuevas implantaciones en edificio de uso exclusivo (plantas piso), pudiendo ocupar además la planta baja y el Uso Terciario vivienda turística (Tvt) se admite únicamente en edificio de uso exclusivo (¡)

Edificios uso mixto Residencial–Terciario (ART. 6.10), El régimen de usos aplicable al subámbito edificios uso Mixto Residencial-Terciario es el propio del subámbito de Predominancia Residencial. No se admiten nuevas implantaciones de uso hotelero, salvo en edificios de uso mixto existentes antes de la entrada en vigor de este Plan, con la limitación del 50% de la superficie construida

En subámbito terciario genérico (ART 6.16) prohibido Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt) y permitidos los hoteles (Tho) en edificio exclusivo o con entrada independiente.

Las VUT en el PEP Cabanyal

Como límite para evitar la alteración sustancial del uso dominante de la Zona de Ordenación, se considera un porcentaje máximo de destino a uso de vivienda turístico-profesional (Tvt) correspondiente a un 10 % del número de viviendas en todo el ámbito del PEC computado en cada una de las manzanas.

Moratoria de licencias alojamiento hotelero
Aprobada en mayo 2024, en enero de 2025 se amplía al Cabanyal.
Vigencia de 1 año prorrogable

Normativas para tener en cuenta

Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.

Artículo 65. Viviendas de uso turístico (Ley 15/2018, de 7 de junio Turismo y ocio).

1. Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos[1], por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad.

Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal

Regulación con efectos de 3 de abril de 2025 por la disposición final 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025

artículo séptimo

3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.
El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»

artículo diecisiete

12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes

[1] La anterior redacción "y con fines turísticos, vacacionales o de ocio"

de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren

Artículo 4. Régimen aplicable.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

Art. 7.5

5. Se podrán desarrollar Planes Especiales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Propuestas de la FAAVV en la mesa dialogo sobre Turismo y Ocio

El uso de viviendas residenciales como apartamentos turísticos está teniendo un crecimiento descontrolado en casi todos los barrios de la ciudad al margen de normas urbanísticas, moratoria incluida.

La alta rentabilidad de este tipo de alojamientos frente al alquiler residencial está provocando un encarecimiento generalizado de la vivienda y una drástica reducción de la oferta en el mercado del alquiler.

En paralelo, se suceden episodios de transformación de edificios residenciales enteros en bloques turísticos, previo desalojo de sus ocupantes normalmente en régimen de alquiler.

Al tsunami de viviendas residenciales pasadas al alquiler turístico, se suma ahora el uso de bajos comerciales como apartamentos en condiciones de “infravivienda hotelera” al no tener garantizadas, en muchos casos, las más mínimas condiciones de habitabilidad requeridas, como ventilación o luz natural.

Hoy no se sabe a ciencia cierta cuantos apartamentos existen en la ciudad, posiblemente más de 13 mil, y aunque ya constituyen oferta de alojamiento más demandada, se trata de una oferta que en la mayoría de los casos carece de licencia. Sí sabemos en cambio, que hay barrios donde ya hay más alojamiento turístico que residencial.

Las consecuencias de esta transformación son falta seguridad y molestias en las comunidades de residentes, reducción de la oferta residencial en arrendamiento, subidas de los precios del alquiler y carestía de la vivienda. Al tsunami de viviendas residenciales pasadas al alquiler turístico, se suma ahora el uso de bajos comerciales como apartamentos en condiciones de "infravivienda hotelera" al no tener garantizadas, en muchos casos, las más mínimas condiciones de habitabilidad requeridas, como ventilación o luz natural.

Una burbuja inmobiliaria que está dando lugar a la expulsión de residentes en muchos barrios de la ciudad, a la aparición de un estado de "emergencia habitacional" para muchas familias. Mientras que la gente joven está teniendo que organizar su vida fuera de la ciudad para encontrar vivienda, los estudiantes pagan precios cada vez más abusivos en condiciones más precarias por una habitación. Son las consecuencias directas de una actividad turística que está arruinando a su ciudadanía, especialmente a la más joven.

Las medidas anunciadas hasta ahora para limitar esta creciente actividad están teniendo poco recorrido, pues las denuncias sobre la actividad de los apartamentos turísticos, al igual que ocurre con las terrazas de la hostelería, tienen un muy escaso recorrido pues se tramitan solo de forma testimonial y con sanciones sin ningún efecto disuasorio.

Las propuestas que queremos debatir con el Ayuntamiento de forma resumida las siguientes:

- Plan de choque para revertir el uso terciario hotelero de viviendas residenciales:
Con inspecciones y régimen sancionador que impida la actividad de forma efectiva. Especialmente de aquellos casos que cuentan con denuncias vecinales.

- Informe y revisión de los criterios de concesión de las licencias de compatibilidad urbanística

Conocer el número de hoteles y apartamentos turísticos y su distribución por la ciudad es fundamental para abordar una regulación efectiva

- Redacción de una ordenanza que regule licencias y actividad
>>> Procedimiento y obligatoriedad de la solicitud de licencia hotelera de acuerdo con los usos previstos en el PGOU
>>> Licencias limitadas en el número y en el tiempo. Topes de carga turística y posibilidad de revocación
>>> Revisión de la fiscalidad urbana, pólizas de seguros singulares
>>> Información a los residentes e Identificación de la actividad y sus responsables. Registro público municipal.
>>> Identificación de la actividad en los portales del edificio. Indicando número de puerta, número de registro y referencias de contacto.
>>> Régimen sancionador
>>> Regular y limitar los cambios de uso del suelo residencial a terciario.

- Moratoria de licencias hoteleras para apartamentos y hoteles hasta regular los cambios de uso y la capacidad de carga turística en cada barrio